

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 158/2023 R.G.E.

promossa da

[REDACTED] in persona del legale
rappresentante *pro tempore* e Amministratore Delegato sig. [REDACTED]

[REDACTED], con sede a Mogliano Veneto (TV) in via Altinia n. 1/A, C.F. e P.I.

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Balasso
(matteo.balasso@ordineavvocativicenza.it) e dall'Avv. Elisa Carollo
(elisa.carollo@ordineavvocativicenza.it) con domicilio eletto presso il Loro
studio a Lugo di Vicenza (VI) in via Sioggio n. 76/H

contro

ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI
SALGAREDA (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 18/04/2024 per la stima di beni immobili in Salgareda (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino 12, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- 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 agli *Esecutati*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 19/04/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In data 20/04/2024 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^o comma c.p.c.

Il sottoscritto Esperto Stimatore acquisiva anche tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 24/04/2024, lo scrivente depositava all’Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV) richiesta di accesso agli atti 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 e richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Accertato che la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. non era da considerarsi completa, quantomeno con riguardo alla provenienza ultraventennale del/i bene/i che hanno originato quelli oggetto di pignoramento di cui ai mappali N. 482 sub 1, N. 482 sub 2 e N. 482 sub 3, lo scrivente in data 29/04/2024 provvedeva a depositare a *pct* segnalazione all’Ill.mo Sig. Giudice.

Con prima nota e-mail in data 25/04/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare all’Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dei seguenti atti notarili:

- atto in data 16/11/1983 rep. 6487 Notaio Dall’Armi Giovanni Battista;
- atto privato autenticato nelle firme in data 20/06/1984 rep. 7589
Notaio Dall’Armi Giovanni Battista;
- atto in data 20/12/1984 rep. 8802 Notaio Dall’Armi Giovanni Battista.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l’Archivio Notarile di Stato inviava copia digitale degli atti richiesti.

Con altra nota e-mail in data 06/05/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dei seguenti ulteriori atti notarili:

- atto in data 19/10/2005 rep. 155283/20941 Notaio Dall'Armi Giovanni Battista;
- atto in data 29/12/2010 rep. 178609/27463 Notaio Dall'Armi Giovanni Battista;
- atto in data 14/12/1973 rep. 68165 Notaio Santomauro di Oderzo.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile di Stato inviava copia digitale degli atti richiesti.

In data 09/05/2024 il Creditore precedente provvedeva a depositare la nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cui l'*Esecutato* 2 ha acquistato il bene da cui sono stati originati i beni descritti nell'atto di pignoramento con *unità negoziale* 3.

Con nota e-mail pec in data 08/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “*è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione ...*” identificato con i seguenti estremi di registrazione “*Anno 2022 S. IT N. 9421 Ufficio T6D Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema) in corso*” e inviava in allegato la ricevuta di registrazione e copia del “*contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto a condizione risolutiva e opzione congiunta di acquisto del ramo d'azienda e di locazione immobiliare*” di cui alla scrittura privata al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento.

Con nota e-mail in data 09/05/2024 anche il Custode inviava al sottoscritto copia del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

Sempre in data 09/05/2024, il Comune di Salgareda rilasciava il C.D.U. al prot. 5205.

Veniva quindi contattato il Custode nominato, I.V.G. di Treviso, per fissare il sopralluogo ai beni immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava un primo sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 02/07/2024 ore 9:30.

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

Considerato che non era stato possibile accedere a parte dei beni pignorati, veniva fissato un ulteriore sopralluogo per il giorno 26/07/2024.

Nel luogo, giorno e ora concordati, il sottoscritto Esperto Stimatore completava l'attenta cognizione dei beni immobili oggetto di pignoramento effettuando un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Con nota e-mail in data 21/08/2024 il Comune di Salgareda, senza permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio, inviava copia della documentazione edilizia.

Con altra richiesta in data 21/08/2024 lo scrivente provvedeva a richiedere all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia del seguente ulteriore atto notarile:

- atto in data 25/07/2011 notaio DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA
Repertorio n. 180226.

A seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile di Stato inviava copia digitale dell'atto richiesto.

Considerato che anche nel corso dell'ulteriore sopralluogo non era stato possibile completare l'accesso a tutti i beni pignorati, veniva fissato un terzo sopralluogo per il giorno 05/09/2024.

Nel corso dell'incarico, inoltre, il sottoscritto ha anche effettuato più accessi presso gli Uffici del Catasto per verificare e accertare le attuali consistenze desumibili al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

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 08/10/2024 a:

- **Avv.ti Matteo Balasso e Elisa Carollo**, legali di [REDACTED]
[REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite comunicazione e-mail
pec agli indirizzi
matteo.balasso@ordineavvocativicenza.it
elisa.carollo@ordineavvocativicenza.it
- **Avv.ti Paolo Laghi e Corinna Mesirca**, legali della Società [REDACTED]
[REDACTED] **la quale agisce quale procuratrice speciale della Società**
[REDACTED] - *intervenuta* - tramite
comunicazione e-mail pec agli indirizzi
paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it
corinnamesirca@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **Avv. Mauro De Lucca**, legale della sig.ra [REDACTED] - *costituita* -
tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo
maurodelucca@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite
comunicazione e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;

- **Esecutato 1** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo reperibile nel sito governativo www.inipec.gov.it;
- **Esecutato 2** tramite raccomandata A.R. presso l'indirizzo a cui è stato notificato l'atto di pignoramento.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 23/10/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni da parte dell'Avv. Matteo Balasso, legale di Parte creditrice procedente (cfr. allegato **sub 28** alla presente relazione).

Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale “*risposta alle osservazioni pervenute*”) e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 29/09/2024, risultano i seguenti intervenuti e/o costituiti

- ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. con contestuale istanza ex art. 51 TUB depositato in data 22/01/2024 dalla Società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19,
C.F. [REDACTED], la quale agisce quale procuratrice speciale della

Società [REDACTED] con sede in Parma,
Via Università n. 1, C.F. [REDACTED],
rappresentata e difesa dagli Avv.ti Paolo Laghi
(paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it) e Corinna Mesirca
(corinnamesirca@pec.ordineavvocatitreviso.it) i quali hanno
dichiarato di voler ricevere le comunicazioni al seguente numero di fax
0422/411142 ovvero ai propri indirizzi di posta elettronica certificata
– intervenuta “*nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto in
forza del titolo descritto in parte narrativa in via privilegiata
ipotecaria ex art 2770 e 2855 c.c., per il complessivo credito di Euro
80.160,64 di cui Euro 2.152,24 in dipendenza del contratto di mutuo
sub 1) del 15 ottobre 2010, ed Euro 78.008,40 in dipendenza del
contratto di mutuo sub 2) del 23 ottobre 2019, per le causali sopra
meglio specificate, oltre agli interessi legali, sulla somma capitale,
sino al decreto di trasferimento, ai sensi dell’art. 2855, III comma,
c.c., alle spese ed al compenso professionale della procedura
esecutiva nonché ad ogni altra successiva occorrenda, oltre in via
chirografaria per la differenza tra interessi di mora ed interessi al
tasso legale, come sopra indicato*”;
- memoria di costituzione depositata in data 27/05/2024 dalla sig.ra
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall’Avv. Mauro De
Lucca (maurodelucca@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio
eletto presso il Suo Studio a Ponte di Piave (TV) in piazza Garibaldi

n. 42.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente suddivide i beni pignorati nei seguenti Lotti.

Lotto 1

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*: N. 1 negozio che si sviluppa al piano terra e al primo piano censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 – lo scrivente segnala che detta U.I. non presenta soluzione di continuità con quella descritta nel successivo punto d);
- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*: N. 1 lastrico solare che si sviluppa al primo piano di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga, censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14;
- per la quota pari a 530/1000 in ditta all'*Esecutato 1* e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 area urbana che si sviluppa al piano terra censita al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367;
- per la quota pari a ½ della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 negozio che si sviluppa al piano terra censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 11 – lo scrivente segnala che detta U.I. non presenta soluzione di continuità con quella descritta nel precedente punto a), il tutto facente parte di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga.

Lotto 2

- per la quota pari a ½ della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 U.I.

in corso di definizione che si sviluppa al primo piano censita al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 5, facente parte di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga.

Lotto 3

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 abitazione in villino censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 2, N. 1 autorimessa censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 3 e N. area urbana censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 1, il tutto a costituire un complesso residenziale unifamiliare sito a Salgareda in via Dante al civico 37

1. LOTTO 1 (UNO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 1 (uno)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il **lotto 1 (uno)** comprende i seguenti beni:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364

sub 9, via Roma n. 97, Piano T-1, cat. C/1, cl. 3, cons. 334 m², S.C. totale m² 439, R.C. € 6.227,13

dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2020*

Pratica n. TV0044567 in atti dal 25/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15786.I/2020)”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto: “*NEGOZIO*

- GRAFFATO ... - UIU DI FATTO UNITA CON IL M.N. 363 SUB 11”

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2, via Callunga n. SN, Piano

1, cat. F/5, cons. m² 54

dati derivanti da “*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 11/09/2019 Pratica n. TV0091840 in atti dal 12/09/2019 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n.*

1810.1/2019)"

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto:
“*LASTRICO SOLARE - GRAFFATO ...*”

BENE 3

**Per la quota di 530/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1* e
per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2***
CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 367, via Roma, cat. F/1, cons. m² 47

dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2012 Pratica n. TV0092852 in atti dal 02/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9777.1/2012)*”

F/1 - *area urbana*

BENE 4

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 11, via Roma n. 97, Piano T, cat. C/1, cl. 3, cons. m² 35, S.C.
totale 43 m², R.C. € 652,54

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 11/09/2019 Pratica n. TV0091836 in atti dal 12/09/2019 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE (n. 21695.1/2019)*”

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: “*NEGOZIO - DERIVA DAL SUB 2 - UIU DI FATTO UNITA CON IL M.N. 361 SUB 1, M.N. 363 SUB 12 E M.N. 364 SUB 9*”

§ § § § §

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono in tutto e/o in parte sui terreni:
 - M.N. 361, ente urbano di are 4.42 in forza di “*TIPO MAPPALE del 19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96 (n. 1616.1/1996)*” con la seguente annotazione “*di stadio: VARIAZIONE GRAFICA*”;
 - M.N. 363, ente urbano di are 3.35 in forza di “*TIPO MAPPALE del 19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96 (n. 1616.1/1996)*” con la seguente annotazione “*di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE 370-371*”;
 - M.N. 364, ente urbano di are 2.40 in forza di “*TIPO MAPPALE del 30/08/2019 Pratica n. TV0090195 in atti dal 06/09/2019 IST. N. 88022/19 (n. 39910.1/1983)*”;
 - M.N. 367, ente urbano di are 0.47 in forza di “*FRAZIONAMENTO in atti dal 27/12/1990 (n. 1683)*”.
- si rimanda al successivo capitolo “*servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” per le precisazioni catastali in merito ai beni oggetto di pignoramento e a quelli da cui sono stati originati così come pervenuti in ditta all’*Esecutato 1* e all’*Esecutato 2*.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** è contenuta nell’allegato **sub 2** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al gruppo di terreni su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord

in senso orario, risultano:

- M.N. 135, pubblica strada denominata via Callonga, pubblica strada denominata via Roma, mappali N. 134, N. 190 e N. 189, tutti del Foglio 6 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA E PRECISAZIONI CATASTALI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*.

In particolare:

- **con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375** (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima):

- il *Proprietario 1* vendeva al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) i seguenti beni:

- *I) - a) il terreno così identificato nel tipo di frazionamento allegato:*

Catasto Terreni

M.N. 369 (ex 235^b) ...

Catasto Fabbricati

M.N. 361 ...

M.N. 366 ...

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che esaminando il frazionamento allegato all'atto di compravendita, gli elaborati

planimetrici relativi ai mappali N. 361 e 363, compresi tra i documenti catastali allegati **sub 2** alla presente perizia di stima e quanto è stato possibile reperire presso gli Uffici Catastali, si desume che le U.I. descritte nella lettera a) del numero 1) dell'art. 1 dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi corrispondono a:

- l'U.I. di cui al M.N. 361 – area scoperta di m^2 442 (la cui planimetria al prot. 2318 del 20/01/1987 è stata reperita e viene allegata **sub 4** alla presente perizia di stima) è stata originata per fusione dei mappali N. 361, 366 e 369 con Tipo Mappale 103.116 in data 23/12/1986 i quali a loro volta derivano dal Tipo di Frazionamento n. 16/83;
- l'U.I. di cui al M.N. 361 è stata poi variata di consistenza per ampliamento divenendo di m^2 380 (il cui estratto del Tipo Mappale di riferimento al prot. 1615 del 19/01/1996 è stato reperito e viene allegato **sub 5** alla presente perizia di stima);
- l'U.I. di cui al M.N. 361 – area scoperta di m^2 380, è stata soppressa per fusione con il M.N. 363 sub 9 e sostituita nella descrizione con il M.N. 361 sub 1;
- l'U.I. di cui al **M.N. 361 sub 1** corrisponde all'attuale consistenza pignorata e risulta descritta **graffata con i mappali N. 363 sub 12 e N. 364 sub 9** – nonché di fatto unita con il M.N. 363 sub 11.

Il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 costituisce il bene 1 del presente lotto 1 (uno)

che è pignorato per l'intero della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1.

Con riguardo all'area scoperta, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che si rileva una discrepanza tra quanto rappresentato nella mappa catastale al Catasto Terreni e quanto rappresentato negli elaborati planimetrici al Catasto Fabbricati.

In particolare, nel frazionamento allegato all'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) si desume che il confine sud-ovest dell'originario M.N. 235b, poi diventato M.N. 369, presentava uno scalino.

Nella seguente Figura 1 viene riportato l'estratto del frazionamento con l'ex M.N. 235b, poi diventato M.N. 369, contornato in verde e con lo scalino evidenziato con cerchio rosso.

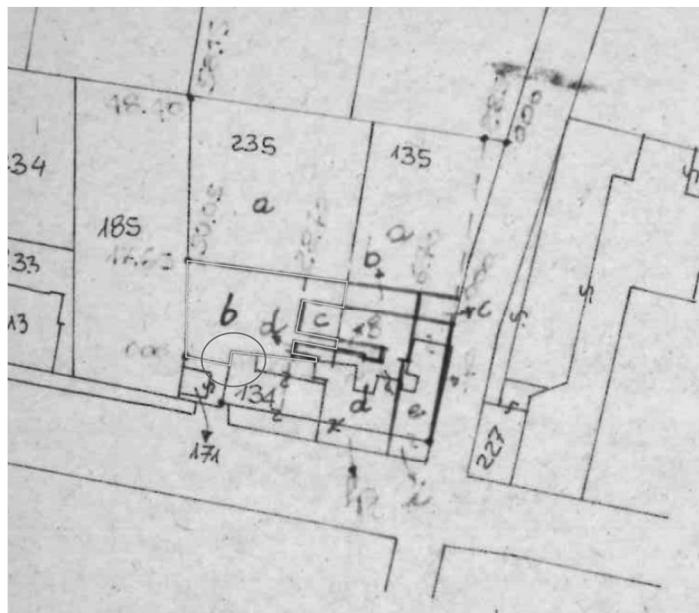


Figura 1 - Estratto del frazionamento 16/83

Anche la mappa catastale al Catasto Terreni attuale riporta lo scalino nel confine sud del M.N. 361, così come evidenziato nella seguente Figura 2 con cerchio rosso.

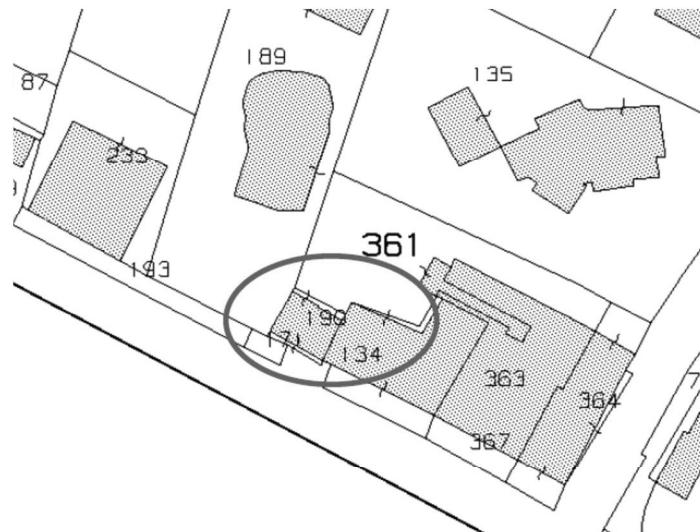


Figura 2 - Estratto della mappa catastale attuale

Nel successivo tipo mappale di cui al prot. 1615 del 19/01/1965, invece, il confine sud-ovest del M.N. 361, originato per fusione dei mappali N. 361, 366 e 369 con Tipo Mappale 103.116 in data 23/12/1986, viene rappresentato, nell'ingrandimento in scala 1:200, obliquo e continuo, ossia senza alcuno scalino. Nello stato Tipo Mappale, però, lo scalino presente nel confine sud-ovest viene rappresentato nell'estratto di mappa in scala 1:2000.

Nella seguente Figura 2 viene riportato l'estratto del Tipo Mappale con il confine nord-ovest riportato nella rappresentazione ingrandita in scala 1:200 evidenziato in rosso e con lo scalino rappresentato nell'estratto di mappa in scala 1:2000 cerchiato in rosso.

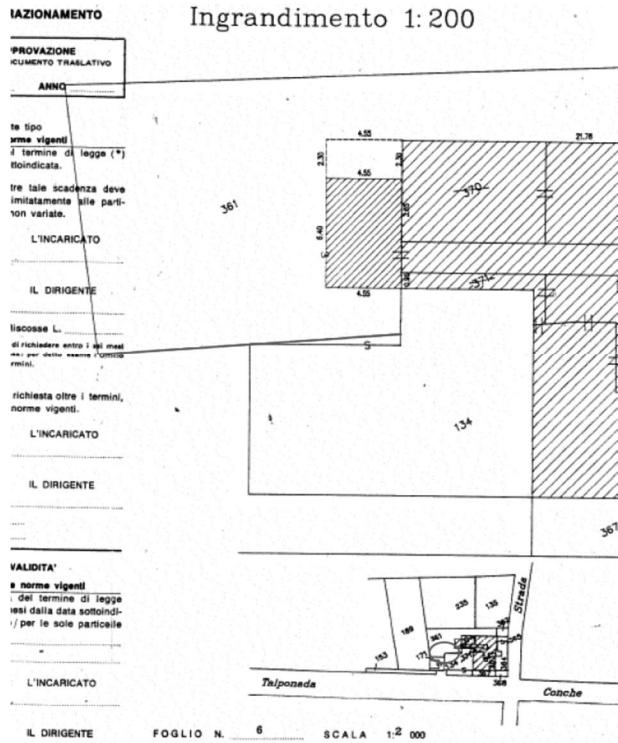


Figura 3 – estratto del Tipo Mappale

Anche nei successivi elaborati planimetrici catastali reperiti nonché nella planimetria dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 361 sub 1 graffata con il M.N. 363 sub 12 e graffata con il M.N. 364 sub 9, contenuti nella documentazione catastale allegata **sub 2** alla presente perizia di stima, il confine sud-ovest dell'area scoperta viene rappresentato obliquo e continuo in difformità al confine risultante dalla mappa catastale attuale e al citato frazionamento.

Non sono stati messi a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici dell'Ufficio Catastale, ulteriori Tipi di frazionamento e/o Tipi mappale.

Declinando fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale

esistenza di ulteriore documentazione in archivio degli Uffici Catastali, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che la rappresentazione corretta del confine dovrebbe essere quella riportata nel frazionamento allegato all'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi con cui il bene è pervenuto in ditta alla *Esecutato 1*.

Nel corso dei sopralluoghi, lo scrivente ha accertato che tra l'area scoperta di cui al M.N. 361 e quella del M.N. 190 non vi è un confine certo e ben definito ma piuttosto che in tale zona di confine vi sono differenti tipologie di pavimentazione e la presenza di transenne metalliche, oltre che di un container prefabbricato.

Considerata la situazione accertata, e tenuto conto che la superficie di area scoperta non riportata nelle planimetrie catastali e/o negli elaborati planimetrici potrebbe anche essere stata usucapita di fatto nel tempo dai terzi proprietari dei mappali che confinano a sud, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che sarà necessario rideterminare esattamente i confini catastali e, laddove possibile, allineare gli stessi tra quanto riportato al Catasto Fabbricati e quanto riportato al Catasto Terreni.

- *1) - b) la porzione del fabbricato costruito sul terreno identificato nel tipo di frazionamento allegato con i M.N. 363-370-371 di mq. 354, porzione costituita da locale destinato a bar con cucina, ripostiglio, legnaia e servizi igienici, e individuata dalla planimetria presentata*

al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1541 di prot.

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che non è stato possibile reperire la citata planimetria presso gli Uffici Catastali.

Ad ogni modo, esaminando gli elaborati planimetrici relativi ai mappali N. 361 e 363, compresi tra i documenti catastali allegati **sub 2** alla presente perizia di stima, si desume che la porzione di fabbricato compravenduta e descritta nella lettera b) del numero 1) dell'art. 1 dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi corrisponde a:

- la scheda planimetrica di cui al N. 1541 di prot. citata nell'atto di compravendita è stata sostituita dalla scheda planimetrica N. 3188 in data 18/12/1984 e riguardava l'U.I. censita con il M.N. 363 sub 3;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 3 – negozio – è stata soppressa e sostituita dall'U.I. di cui M.N. 363 sub 4 con DVR prot. 2318/2321 in data 20/01/1987;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 4 – negozio – (la cui planimetria è stata reperita e viene allegata **sub 6** alla presente perizia di stima) è stata soppressa per ampliamento e sostituita dal M.N. 363 sub 7;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 7 – negozio – (la cui planimetria è stata reperita e viene allegata **sub 7** alla presente perizia di stima) è stata soppressa per diversa distribuzione degli spazi interni e sostituita dal M.N. 363 sub 9;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 9 – negozio – è stata soppressa e

sostituita dal M.N. 363 sub 12;

- l’U.I. di cui al M.N. 363 sub 12 corrisponde all’attuale consistenza pignorata e risulta descritta graffata con i mappali N. 361 sub 1 e N. 364 sub 9 – nonché di fatto unita con il M.N. 363 sub 11.

Il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 costituisce il bene 1 del presente lotto 1 (uno) che è pignorato per l’intero della piena proprietà in ditta all’*Esecutato 1*.

Nell’atto di compravendita, al termine della descrizione degli immobili di cui alla lettera b) del numero 1) dell’articolo 1, viene precisato che “*Si dà atto tra le parti che il valore della suddetta porzione di fabbricato è pari a 530/1000 del valore dell’intero fabbricato*” e vengono indicate le seguenti Parti comuni:

La suddetta porzione di fabbricato ha diritto per la quota di 530/1000 alla comproprietà delle seguenti parti comuni:

- *area coperta (M.N. 363-370-371);*
- *area scoperta (M.N. 367);*
- *rampa di scale al piano terra;*
- *quanto altro necessario ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile”*

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, pertanto, che la quota di 530/1000 di comproprietà dell’area scoperta di cui al M.N. 367 è pervenuta in ditta al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all’*Esecutato 1*) con l’atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del

Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.

Il M.N. 367 costituisce il bene 3 del presente lotto 1 (uno) che è pignorato per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1 e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2.

- 1) - c) la porzione del fabbricato costruito sul terreno identificato nel tipo di frazionamento allegato con i M.N. 362-364-365-368 di mq. 240, porzione consistente in un locale dispensa e individuata dalla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al N. 1153 di prot.

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa di essere riuscito a reperire presso gli Uffici Catastali la planimetria citata nell'atto di compravendita che descrive l'U.I. allora descritta con il M.N. 364 sub 2 e che viene allegata **sub 8** alla presente relazione.

Esaminando gli elaborati planimetrici relativi ai mappali N. 361 e 363, compresi tra i documenti catastali allegati **sub 2** alla presente perizia di stima e la detta planimetria catastale si desume che la porzione di fabbricato compravenduta e descritta nella lettera c) del numero 1) dell'art. 1 dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi corrisponde a:

- l'U.I. di cui al M.N. 364 sub 2 – magazzino – (la cui planimetria, si ribadisce, è stata reperita e viene allegata **sub 8** alla presente perizia di stima) è stata soppressa e sostituita dal M.N. 364 sub 9;
- l'U.I. di cui al **M.M. 364 sub 9** – negozio – corrisponde all'attuale consistenza pignorata e risulta descritta **graffata**

**con i mappali N. 361 sub 1 e N. 363 sub 12 – nonché di fatto
unita con il M.N. 363 sub 11.**

**Il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con
il M.N. 364 sub 9 costituisce il bene 1 del presente lotto 1 (uno)
che è pignorato per l'intero della piena proprietà in ditta
all'Esecutato 1.**

Nell'atto di compravendita, al termine della descrizione degli immobili di cui alla lettera c) del numero 1) dell'articolo 1, viene precisato che “*Si dà atto tra le parti che il valore della suddetta porzione di fabbricato è pari a 30/1000 del valore dell'intero fabbricato*” e vengono indicate le seguenti Parti comuni:

La suddetta porzione di fabbricato ha diritto per la quota di 30/1000 alla comproprietà dell'area di sedime del fabbricato e a quanto altro necessario a sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**Lo scrivente segnala che l'attuale U.I. censita con il M.N. 363 sub 14
graffata con il M.N. 361 sub 2 – bene 2 del presente lotto 1 (uno) –
lastrico solare – è stata originata dal punto di vista catastale in forza di
“UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del
11/09/2019 Pratica n. TV0091840 in atti dal 12/09/2019 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1810.1/2019)”.**

La dicitura *unità afferenti in sopraelevazione* si utilizza ordinariamente quando si dichiara una nuova unità immobiliare edificata al di sopra di un fabbricato esistente.

**L'U.I. di cui al M.N. 363 sub 14 graffata con il M.N. 361 sub 2,
pertanto, è quindi pervenuta in ditta al Proprietario 2 (n.d.r.: altra**

denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1) con l'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.*

Il M.N. 363 sub 14 graffata con il M.N. 361 sub 2 costituisce il bene 2 del presente lotto 1 (uno) che è pignorato per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1.*

- il *Proprietario 1* vendeva all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3*, congiuntamente ed in parti uguali i seguenti beni:

- 2) *porzione del fabbricato costruito sul terreno identificato nel tipo di frazionamento allegato con i M.N. 363-370-371 di mq. 354, consistente in un appartamento composto da cucina, sogg. e individuata dalla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1534 di prot.*

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che non è stato possibile reperire la citata planimetria presso gli Uffici Catastali.

Ad ogni modo, esaminando gli elaborati planimetrici relativi ai mappali N. 361 e 363, compresi tra i documenti catastali allegati **sub 2** alla presente perizia di stima, si desume che la porzione di fabbricato compravenduta e descritta nel numero 2) dell'art. 1 dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi corrisponde a:

- la scheda planimetrica di cui al N. 1534 di prot. citata nell'atto di compravendita riguardava l'U.I. censita con il M.N. 363 sub 1;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 1 è stata soppressa e sostituita dalle U.I. di cui ai mappali N. 363 sub 5 e N. 363 sub 6 con DVR prot.

2318/2321 in data 20/01/1987;

- l’U.I. di cui al M.N. 363 sub 5 – unità in corso di definizione – corrisponde all’attuale consistenza pignorata per la quota parte pari a $\frac{1}{2}$ in ditta all’*Esecutato 2* – bene unico del successivo **lotto 2 (due)**;
- l’unità di cui al M.N. 363 sub 6 è stata oggetto di donazione da potere dell’*Esecutato 2* e del *Proprietario 3*, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, e quindi per l’intero della piena proprietà, a favore del *Proprietario 4*, in forza di atto di donazione in data 25/07/2011 al rep. 180226 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi, registrato a Treviso in data 01/08/2011 al N. 14303 Serie 1T, che lo scrivente ha provveduto a reperire in copia presso l’Archivio Notarile di Stato e che allega **sub 9** alla presente perizia di stima.

Nell’atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi, al termine della descrizione degli immobili di cui al numero 2), viene precisato che “*Si dà atto tra le parti che il valore della suddetta porzione di fabbricato è pari a 400/1000 del valore dell’intero fabbricato*” e vengono indicate le seguenti Parti comuni:

La suddetta porzione di fabbricato ha diritto per la quota di 400/1000 alla comproprietà delle seguenti parti comuni:

- *area coperta (M.N. 363-370-371);*
- *area scoperta (M.N. 367);*
- *rampa di scale al piano terra;*

- quanto altro necessario ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile”

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, pertanto, che la quota di 400/1000 di comproprietà dell'area scoperta di cui al M.N. 367 è pervenuta in ditta all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* per un mezzo ciascuno (e quindi in ditta *all'Esecutato 2* per la quota di 200/1000) con l'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep.

6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.

Il M.N. 367 costituisce il bene 3 del presente lotto 1 (uno) che è pignorato per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1* e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*.

Nell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene in particolare stabilito che:

- nell'art. 3 - “*le compravendite si intendono effettuate a corpo, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nelle singole ditte acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso inerente*”;
- nell'art. 8 – “*La parte acquirente dell'appartamento di cui al precedente art. I, punto 2), si obbliga per sé, ed aventi causa, nel caso in cui cambi l'inquilino dell'appartamento confinante, di murare in parte la porta del soggiorno al primo piano che dà sulla terrazza, trasformandola in finestra*” (n.d.r.: riguarda l'U.I. ricompresa nel successivo **lotto 2 (due)**).
- nell'art. 9 - “*viene col presente atto costituita, senza particolare corrispettivo, servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, a favore di tutte*

le unità immobiliari oggetto del presente atto, a carico del M.N. 362, stesso Comune e Foglio, che rimane in proprietà del venditore (n.d.r.: Proprietario 1), servitù da esercitarsi sull'intero fondo servente”;

- *nell'art. 10 - “Il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1) quale proprietario a) dei M.N. 135-235 ... confinanti con gli immobili oggetto del presente atto; b) di unità immobiliari facenti parte dei corpi di fabbricato oggetto del presente atto; autorizza fin d'ora, le ditte acquirenti e loro aventi causa, a effettuare qualsiasi lavoro di ampliamento, ristrutturazione e restauro, acconsente che vengano effettuate sopraelevazioni nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici, riconoscendo di non aver alcun diritto alla comproprietà delle sopraelevazioni stesse”.*

Per completezza, il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che nell'atto di donazione in data 25/07/2011 al rep. 180226 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene precisato che:

- nelle premesse, dopo la descrizione del bene oggetto di donazione –
“Parti comuni
La suddetta porzione di fabbricato partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge ed in particolare alle seguenti:
- area di sedime del fabbricato;
- vano scale e terrazza – M.N. 363 sub 8 – bene non censibile comune ai M.N. 363 sub 5-6-9;
fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quanto altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile”;
- *nell'art. 8 - “Per quanto riguarda l'accesso alla Via Pubblica e l'uso*

esclusivo di porzioni dell'area scoperta di proprietà di terzi, le parti fanno espresso riferimento a quanto risulta dagli atti sottoindicati, di cui richiamano espressamente patti, servitù, che dichiarano di ben conoscere:

- *compravendita in data 16 novembre 1983 n. 6487 di mio rep., trascritto a Treviso il 14 dicembre 1983 ai nn. 26875/22376; cessione di quota in data 20 dicembre 1983 n. 8802 di mio rep., trascritto a Treviso il 18 gennaio 1985 ai nn. 1351/1162 – 1352/1163”.*
- **con atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 08/01/1985 al N. 265 Pubblici e trascritto a Treviso in data 18/01/1985 ai nn. 1351/1162 e ai nn. 1352/1163** (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima):
 - il *Proprietario 1* congiuntamente all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* cedevano e vendevano al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) quanto segue:
 - *diritto di comproprietà ai cedenti spettante e pari alla quota di 470/1000, sulla rampa di scala al piano terra, quale risulta sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 18 dicembre 1984 ed ivi registrata al n. 3188 di prot. ...”* (in forza di quanto desumibile dai grafici progettuali allegati alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Salgareda in data 19/09/1984 n. 48/84 richiamata nelle premesse del medesimo atto, come sotto riportate, la rampa di scala a cui fa riferimento la cessione è stata poi ricompresa per

ampliamento nel negozio attualmente censito con il M.N. 363 sub 12
graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9,
costituente il bene 1 del presente lotto 1 (uno).

Nell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene innanzitutto premesso che:

- “*1) che la società ... (n.d.r.: Proprietario 2) è proprietaria di porzione del fabbricato in condominio in Comune di Salgareda – Foglio VI, costruito sui M.N. 363-370-371, porzione consistente ... il tutto individuato sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 18/12/1984 ed ivi registrata al n. 3188 di prot.*
 - 2) che i Signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3) sono proprietari di altra porzione del fabbricato suddetto consistente ... individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1534 di prot.*
 - 3) che il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1) è proprietario di altra porzione del fabbricato suddetto ... identificato sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1540 di prot.*
 - 4) che le ditte predette sono le uniche proprietarie del fabbricato in condominio.*
 - 5) che le unità immobiliari di cui ai precedenti punti 1) – 2) e 3) hanno diritto alla comproprietà, rispettivamente per le quote di 530/1000, 400/1000 e 70/1000, delle seguenti parti comuni:*
- area di sedime del fabbricato (M.N. 363-370-371);

- area scoperta (M.N. 367)

*- rampa di scale al piano terra quale risulta sulla planimetria
18/12/1984 al prot. 3188*

*- quanto altro necessario ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile
6) che ora le ditte di cui ai precedenti punti 1) e 2) intendono procedere
ad alcune modifiche riguardanti le unità immobiliari di loro proprietà
secondo il progetto a firma del Geom. Bonora di Salgareda e secondo
la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Salgareda in data 19
settembre 1984 n. 48/84 ... ed in particolare intendono:*

*- abbattere la rampa di scale di proprietà comune al piano terra
individuata sulla planimetria del 18/12/1984 n. 3188 di prot., per
ampliare i locali di proprietà esclusiva della ditta di cui al precedente
punto 1);*

*- costruire due nuove scale che saranno, una di proprietà comune delle
ditte di cui ai punti 1) e 2) e una di proprietà esclusiva della ditta di cui
al punto 2);*

*- sopraelevare parte dei locali al piano terra, realizzando una porzione
di fabbricato che risulterà di proprietà esclusiva della ditta di cui al
punto 1)*

Nell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene poi stabilito che:

- nell'art. 2 - “la cessione intenderà effettuata come la proprietà
immobiliare attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni,
diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata

trasfusione nella parte cessionaria della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”.

- *nell’art. 7 - “il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1), quale proprietario di porzione del fabbricato in condominio, nonché comproprietario dell’area di sedime del fabbricato e delle altre parti comuni, a sensi di legge, autorizza ... (n.d.r.: Proprietario 2), ad effettuare tutti i lavori previsti dalla concessione edilizia in premessa citata ed acconsente in particolare all’effettuazione di sopraelevazione, nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici, riconoscendo di non aver alcun diritto alla comproprietà delle sopraelevazioni stesse”.*
- *nell’art. 8 - “quindi la ... (n.d.r.: Proprietario 2) e i Signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3) ... si obbligano, per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad effettuare i lavori previsti dal progetto e dalla concessione edilizia, pure in premessa citati, ciascuno a proprie spese per le porzioni che risulteranno di proprietà esclusiva ed a spese comuni per le porzioni che risulteranno di proprietà comune. ... dichiarano e riconoscono fin d’ora che al termine dei lavori e senza il pagamento di alcun corrispettivo*
 - a) la porzione di fabbricato identificata mediante colorazione in giallo sulla planimetria che si allega al presente atto sub A ... sarà di proprietà esclusiva della ... (n.d.r.: Proprietario 2);*
 - b) la porzione di fabbricato (scale) identificata mediante colorazione in verde sulla planimetria allegata al presente atto sub A, e sulla planimetria che, si allega al presente atto sub B (n.d.r.: dall’elaborato planimetrico si desume che detta scala è attualmente ricompresa*

- nell’U.I. censita con il M.N. 363 sub 10 – abitazione) ... sarà di proprietà esclusiva dei ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3);
- c) la porzione di fabbricato (scale) identificata mediante colorazione in rosso sulla planimetria allegata al presente atto sub A, e sulla planimetria che, si allega al presente atto sub C (n.d.r.: dall’elaborato planimetrico si desume che detta scala è attualmente censita con il M.N. 363 sub 13 – B.C.N.C. ai mappali N. 363 sub 5, N. 363 sub 10 e N. 363 sub 12) ... sarà di proprietà esclusiva della ... (n.d.r.: Proprietario 2);
- nell’art. 9 - “infine la ... (n.d.r.: Proprietario 2), senza particolare corrispettivo:
- 1) concede il diritto di uso esclusivo e perpetuo a favore dell’unità immobiliare in premessa descritta al punto 2), sulle aree destinate a posto macchina e individuate mediante colorazione in rosso sulla planimetria che si allega al presente atto sub D ... Detto diritto deve intendersi esclusivo per l’immobile a favore del quale viene concesso, con facoltà per il proprietario dell’immobile stesso di trasferirlo a terzi, unitamente alla proprietà dell’immobile di cui costituisce diritto accessorio e ciò in expressa deroga al disposto dell’art. 1024 del C.C.
 - 2) costituisce servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, a carico dell’area scoperta di cui ai M.N. 369-361, a favore dell’appartamento in premessa citato al punto 2), di proprietà dei ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3), che accettano, servitù da esercitarsi sull’intero fondo servente, per accedere ai posti macchina ed alla Strada Comunale.
 - 3) costituisce servitù di passaggio, solo pedonale, a carico di porzione del terreno sovrastante il bar, porzione identificata mediante

colorazione in azzurro sulla pianta allegata al presente atto sub A, a favore dell'appartamento in premessa citato al punto 2), di proprietà dei ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3), che accettano”.

- **con atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 19/10/2005 al N. 15096 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 28/10/2005 ai nn. 48467/28944** (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima):
 - o il *Proprietario 1* vendeva all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* i seguenti beni:

- *Comune di Salgareda*

Sezione A – Foglio 6

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

*M.N. 363 sub 2 in via Roma – Piano T cat. C/I cl. 3 mq 35 Euro
652,54*

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che non è stato possibile reperire la planimetria di detto bene presso gli Uffici Catastali.

Ad ogni modo, esaminando gli elaborati planimetrici relativi ai mappali N. 361 e 363, compresi tra i documenti catastali allegati **sub 2** alla presente perizia di stima, si desume che la porzione di fabbricato compravenduta con atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi corrisponde a:

- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 2 – negozio – è stata soppressa e sostituita dall'U.I. di cui M.N. 363 sub 11;
- **l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 11 corrisponde all'attuale**

**consistenza pignorata - di fatto unita con il M.N. 361 sub 1
graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub
9.**

**Il M.N. 363 sub 11 costituisce il bene 4 del presente lotto 1
(uno) che è pignorato proprio per la quota pari a ½ della piena
proprietà in ditta all'*Esecutato 2*.**

Al termine della descrizione degli immobili, vengono indicate le seguenti Parti comuni: “*Le suddette porzioni di fabbricato partecipano alla comproprietà delle parti comuni condominiali a sensi di legge*”.

Tenuto conto che l’U.I. compravenduta ha diritto alla comproprietà per la quota di 70/1000 sulle parti comuni del fabbricato, tra cui anche l’area scoperta di cui al M.N. 367 (così come indicato nell’atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi), lo scrivente precisa che con detto atto di compravendita deve intendersi trasferita in ditta all’*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* anche detta quota di comproprietà ciascuno per la metà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, pertanto, che il M.N. 367 risulta in proprietà dell’*Esecutato 2* e del *Proprietario 3* per la quota di 235/1000 ciascuno e quindi per complessivi 470/1000 (in forza dell’atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi e dell’atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi) e in proprietà del *Proprietario 2* (n.d.r.: altra

denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) per la quota di 530/1000 (in forza dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi).

Il M.N. 367 costituisce il bene 3 del presente lotto 1 (uno) che è pignorato per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1* e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*.

Nell'atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene in particolare stabilito che:

- nell'art. 3 - “*la compravendita intende effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto*”;
- nell'art. 6 - “*la parte venditrice ... attesta ...: che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e ciò ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia; che sino ad oggi non sono stati eseguiti in ordine alla porzione di fabbricato medesima ulteriori lavori od opere per i quali fosse necessaria licenza edilizia, o concessione ad edificare o concessione in sanatoria e che la porzione di fabbricato stessa non è mai stata oggetto dei provvedimenti sanzionatori richiamati ... ”.*

- con atto di trasformazione di società in data 29/12/2010 al rep. 178609
del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 05/01/2011 al N. 378 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/01/2011 ai nn. 734/479 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima):
 - o i soci di *Proprietario 2* deliberano “di modificare la società dalla attuale forma di società in nome collettivo in quella di società in accomandita semplice, sotto la ragione sociale di ... (n.d.r.: *Esecutato I*).)

Nell’atto di trasformazione di società viene precisato che “la società è proprietaria dei seguenti ...

BENI IMMOBILI

COMUNE DI SALGAREDA

SEZIONE A – FOGLIO 6

Catasto Fabbricati

M.N. 361 in Via Callunga – area scoperta di mq. 380

M.N. 363 sub 9 in Via Roma – Piano T-1 cat. C/1 cl. 3° mq 325 Euro 6.059,33

*M.N. 364 sub 2 in via Roma – Piano T cat. C/2 cl. 3 mq. 7 Euro 8,31
con diritto alla comproprietà delle parti comuni dell’intero edificio a sensi di legge ed inoltre, per la quota di 530/1000 alla comproprietà dell’area di mq 47 – M.N. 367.*

DITTA INTESTATARIA

Con riguardo al bene 1 e al bene 2 del presente **lotto 1 (uno)** – rispettivamente censiti con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 e con il M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2 - la

ditta intestataria risulta:

- **Esecutato 1** per l'intero della piena proprietà.

In forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 (porzioni di cui al M.N. 361 sub 1, M.N. 363 sub 12 e M.N. 364 sub 9 oltre che la quota di 530/1000 della comproprietà della *rampa di scale al piano terra*, poi ricompresa nel negozio per ampliamento con interventi di cui alla C.E. n. 48/84 del 19/09/21984);
- atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 08/01/1985 al N. 265 Pubblici e trascritto a Treviso in data 18/01/1985 ai nn. 1351/1162 e ai nn. 1352/1163 (quota di 470/1000 della comproprietà della *rampa di scale al piano terra*, poi ricompresa nel negozio per ampliamento con interventi di cui alla C.E. n. 48/84 del 19/09/21984);
- atto di trasformazione di società in data 29/12/2010 al rep. 178609 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 05/01/2011 al N. 378 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/01/2011 ai nn. 734/479.

Con riguardo al bene 3 del presente lotto 1 (uno) – M.N. 367 - la ditta

intestataria risulta:

- **Esecutato 1** per la quota di 530/1000 della piena proprietà;
- **Esecutato 2** per la quota pari a 235/1000 della piena proprietà;

- *Proprietario 3* per la quota pari a 235/1000 della piena proprietà.

In forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 (quota di 530/1000 pervenuta in ditta al *Proprietario 2* con i beni descritti nella lettera b) – numero 1) dell'art. 1 e quota di 200/1000 ciascuno pervenuta in ditta all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* con i beni descritti nel numero 2) dell'art. 1).

Lo scrivente segnala che in detto atto viene riportato che l'*Esecutato 2* e il *Proprietario 3* hanno dichiarato di essere “*coniugi in regime di separazione dei beni*”.

- atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 19/10/2005 al N. 15096 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 28/10/2005 ai nn. 48467/28944 (quota di 70/1000 pervenuta in ditta per la metà ciascuno, e quindi per la quota di 35/1000 ciascuno, all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* quale diritto di comproprietà sul bene compravenduto - così come indicato nell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi).

Lo scrivente segnala che in detto atto viene riportato che l'*Esecutato 2* e il *Proprietario 3* hanno dichiarato di essere “*coniugi in regime di separazione dei beni*”.

- atto di trasformazione di società in data 29/12/2010 al rep. 178609 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data

05/01/2011 al N. 378 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/01/2011 ai nn. 734/479.

Si segnala che il bene 3 del presente lotto 1 (uno) – M.N. 367 è pignorato per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1 e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2.

Con riguardo al bene 4 del presente lotto 1 (uno) – M.N. 363 sub 11 - la ditta intestataria risulta:

- **Esecutato 2** per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
- **Proprietario 3** per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

In forza del seguente atto:

- atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 19/10/2005 al N. 15096 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375.

Lo scrivente segnala che in detto atto viene riportato che l'*Esecutato 2* e il *Proprietario 3* hanno dichiarato di essere “*coniugi in regime di separazione dei beni*”.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 01/10/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2023, antecedente a quella a cui è aggiornato il certificato ipotecario depositato per la presente esecuzione immobiliare presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione

Esecuzioni Immobiliari e comunque antecedente alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura, con riferimento ai beni costituenti il **lotto 1 (uno)**, a carico dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, oltre che del *Proprietario 3*, non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle riportate nel detto certificato ipotecario (cfr. allegati da **sub 13 a sub 15** alla presente perizia di stima).

Dal certificato ipotecario in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 01/10/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 1 (uno)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

* Prima trascrizione (dal certificato ipotecario in atti)

Trascrizione N. 13779 del 12/07/1984 - N. generale 16585

Atto privato autenticato nelle firme in data 20/06/1984 al rep. 7589 del Notaio

Dall'Armi Giovanni Battista a favore del “[REDACTED]”

con cui “*la ditta concessionaria ... (n.d.r.: Proprietario 2) al fine di ottenere la concessione ad ampliare il fabbricato adibito a negozio generi alimentari ed affini, insistente sui M.N. 361-363-366-370-371 di proprietà della ditta concessionaria per l'intero e M.N. 362-364-365-368-367 di proprietà della ditta stessa per quota millesimale, mappali tutti del Foglio 6° - Sezione A del Comune di Salgareda, stipulò con il Comune stesso convenzione, assumendo particolari obblighi*”.

* Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato ipotecario in atti)

Trascrizione N. 11851 del 05/05/2023 - N. generale 16565

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di

Treviso, rep. 2681/2023 in data 18/04/2023, a favore di “[REDACTED]
[REDACTED],

contro:

- l'*Esecutato 1* gravante:

- per l'intero della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 364 sub 9 - bene 1 del presente **lotto 1 (uno)** - e il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 364 sub 14 - bene 2 del presente **lotto 1 (uno)**;
- per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367 - bene 3 del presente **lotto 1 (uno)**;

- l'*Esecutato 2* gravante, oltre ad altri beni:

- per la quota pari a ½ della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 11 - bene 4 del presente **lotto 1 (uno)**;
- per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367 - bene 3 del presente **lotto 1 (uno)**.

ISCRIZIONI

* **Prima iscrizione (dal certificato ipotecario in atti)**

Iscrizione N. 8582 del 26/10/2010 - N. generale 38294

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, di cui all'atto notarile pubblico del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista, al rep. 177800/27191, per la somma capitale di € 150.000,00 e per il totale di € 225.000,00, durata 10 anni, a favore di “[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto a Pordenone presso la sede di Piazza XX Settembre, contro il *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) sui beni descritti al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con i mappali N. 361, N. 363 sub 9 e con il M.N. 364 sub 2 (n.d.r.: beni da cui è originata l'attuale consistenza descritta al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 – bene 1 del presente **lotto 1 (uno)**).

* **Seconda iscrizione (dal certificato ipotecario in atti)**

Iscrizione N. 6790 del 25/10/2019 - N. generale 41391

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, di cui all'atto notarile pubblico del Notaio Giopato Giovanna, al rep. 2375/1929, per la somma capitale di € 170.000,00 e per il totale di € 255.000,00, durata 5 anni, a favore di ‘[REDACTED]

[REDACTED], contro l'*Esecutato 1* sul bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 – bene 1 del presente **lotto 1 (uno)**.

* **Terza ed ultima iscrizione (dal certificato ipotecario in atti)**

Iscrizione N. 7113 del 11/10/2022 - N. generale 40194

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo al rep. 344/2022 in data 09/02/2022 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 203.391,51 e per il totale di € 300.000,00, a favore di ‘[REDACTED]

[REDACTED],
contro:

- l'*Esecutato 1* gravante:
 - o per l'intero della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 364 sub 9 - bene 1 del presente **lotto 1 (uno)** - e il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 364 sub 14 - bene 2 del presente **lotto 1 (uno)**;
 - o per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367 - bene 3 del presente **lotto 1 (uno)**;
- l'*Esecutato 2* gravante, oltre ad altri beni:
 - o per la quota pari a ½ della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 11 - bene 4 del presente **lotto 1 (uno)**;
 - o per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367 - bene 3 del presente **lotto 1 (uno)**.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 16** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 1 (uno)** è formato da:

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*: N. 1 negozio che si sviluppa al piano terra e al primo piano censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 – lo scrivente segnala che detta U.I. non presenta soluzione di continuità con quella descritta nel successivo punto d);

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*: N. 1 lastrico solare che si sviluppa al primo piano di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga, censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14,
- per la quota pari a 530/1000 in ditta all'*Esecutato 1* e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 area urbana che si sviluppa al piano terra censita al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367;
- per la quota pari a ½ della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 negozio che si sviluppa al piano terra censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 11 – lo scrivente segnala che detta U.I. non presenta soluzione di continuità con quella descritta nel precedente punto a), il tutto facente parte di un fabbricato sito nel centro del Comune di Salgareda (TV) e in particolare in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga. Con riguardo al negozio, costituito dalle U.I. di cui al M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 - bene 1 del **lotto 1 (uno)** - e di cui al M.N. 363 sub 11 - bene 4 del **lotto 1 (uno)** -, tra loro di fatto uniti e senza alcuna soluzione di continuità, l'accesso pubblico avviene da via Roma transitando per l'area urbana di cui al M.N. 367 - bene 3 del **lotto 1 (uno)** - quest'ultima che si sviluppa, infatti, a sud del fabbricato. Il negozio è anche dotato di altro ingresso sul retro per mezzo dell'area scoperta di cui è dotato. L'accesso all'area scoperta avviene dalla pubblica via denominata via Callunga transitando per l'area scoperta che si sviluppa a nord del fabbricato di cui al M.N. 364 e, in particolare, per l'area urbana attualmente censita al

C.F. – Sezione A – Foglio 6 con il M.N. 364 sub 4, e ciò in forza della servitù costituita nell’art. 9 dell’atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi.

Con riguardo al lastrico solare di cui al M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2 - bene 2 del **lotto 1 (uno)** -, l’accesso avviene per mezzo dell’area scoperta a nord del negozio (e a quest’ultima area scoperta dalla pubblica via Callunga come già più sopra precisato) che consente di raggiungere il portoncino di accesso al piano terra del vano scale censito al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 13 “*B.C.N.C. AI M.N. 363 SUB 5, 10 E 12 - VANO SCALE - DERIVA DAL M.N. 363 SUB 8*”.

Dagli atti notarili reperiti e comunque dalla documentazione ricevuta in copia dal Comune di Salgareda (TV), si desume che la costruzione del fabbricato comprendente anche i beni oggetto di pignoramento constituenti il **lotto 1 (uno)** è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che poi, nel corso degli anni, è stato oggetto di lavori che lo hanno in parte anche ampliato e/o sopraelevato. Esso presenta le strutture con tipologie edilizie tipiche di quelle più probabili in cui le varie porzioni sono state edificate.

Dal collaudo statico a firma dell’Ing. Tito Bonaccini, redatto in data 06/07/1994 a seguito dei lavori di ampliamento di cui alla C.E. N. 48/84 del 19/09/1984, risulta che “*trattasi di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra, a forma di L ... Il piano terra e parte del primo piano destinati ad attività commerciale sono stati collaudati a suo tempo, mentre la parte rimanente del primo piano, rivolta verso sud, in pianta ml 13,16 x 9,10 ed analoga porzione sovrastante al 2° piano, sono state ristrutturate per ricavare un alloggio su ciascuna. Gli alloggi sono simili tra loro e comprendono*

cucina-pranzo, soggiorno, due/tre camere da letto e servizi. ... Le strutture portanti sono così costituite:

- *fondazioni esistenti;*
- *murature perimetrali di tamponamento in mattoni pieni esistenti;*
- *murature interne in laterizio di vari spessori legato con malta bastarda;*
- *pilastri in c.a. sez. cm. 30x30 ...*
- *travi reticolari prefabbricate in acciaio di varie luci;*
- *architravi, cordoli e mensole in c.a. ...*
- *solai di piano e di soffittatura in latero cemento ... integrati con travi reticolari prefabbricate in acciaio;*
- *scala interna in c.a. a semplice appoggio;*
- *copertura a più falde eseguita con paretine di forati e tavelloni”.*

Dall’ulteriore certificato di collaudo statico a firma dell’Ing. Tito Bonaccini, redatto in data 05/11/2007 a seguito dei lavori di fusione e ristrutturazione di cui alla C.E. N. 2005/081 del 10/01/2006 si ricava, inoltre, che con detto intervento è stata eseguita “*la fusione e ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso commerciale facenti parte di un fabbricato esistente. La fusione consiste nella demolizione di un muro per consentire l’unione con un’altra unità immobiliare esistente e la ristrutturazione consistente nella demolizione e ricostruzione di un piccolo corpo adiacente all’esistente ... ad un solo piano terra ad uso servizi*” e che detto corpo adiacente è stato realizzato secondo la seguente tipologia edilizia “... *fondazioni continue in c.a. ... pilastri in c.a. ... tamponamenti in laterizio semipieno modulare portante dello spessore di cm 25 legato con malta bastarda „, travi in c.a. ... solaio di copertura tipo Bausta ...”.*

Per quanto è stato possibile accertare, inoltre, le pareti perimetrali esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura.

Il negozio, sul fronte che affaccia su via Roma è dotato delle vetrine e della porta scorrevole per l'ingresso dei clienti.

Il tetto del fabbricato ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

L'U.I. ad uso commerciale (costituita dal bene di cui al M.N. M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 e dal bene di cui al M.N. 363 sub 11) comprende catastalmente:

- al piano terra: il negozio, il disimpegno, lo spogliatoio, l'anti, il w.c., la centrale termica e il montacarichi interno di collegamento al primo piano, oltre che l'area scoperta di m² 380;
- al primo piano: due locali ad uso magazzino e il montacarichi interno di collegamento al piano terra (n.d.r.: al magazzino si può accedere anche per mezzo di una porta che comunica con il lastrico solare di cui al M.N. M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2).

L'area scoperta è in parte pavimentata in calcestruzzo lisciato e in parte in ghiaiano.

Il sottoscritto segnala anche sul presente paragrafo:

- la criticità del confine sud-ovest dell'area scoperta, che negli elaborati planimetrici al Catasto Fabbricati non è rappresentato seguendo il confine del frazionamento al Catasto Terreni allegato all'atto di compravendita con cui il bene è stato acquistato;
- che sull'area scoperta insistono i posti auto il cui diritto di uso esclusivo e perpetuo, in forza dell'atto di cessione di quota di comproprietà e

convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, è stato concesso a favore della “*porzione del fabbricato ... consistente in un appartamento di sette vani più accessori ai piani primo e secondo, individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al N. 1534 di prot.*”. Bene da cui sono derivate le unità immobiliari attualmente descritte al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con i mappali N. 363 sub 5 - bene unico del successivo **lotto 2 (due)** – e N. 363 sub 10 – bene non pignorato in proprietà di terzi. Nella planimetria allegata sub D all’atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, si desume che i posti auto concessi in uso esclusivo e perpetuo sono n. 4, di dimensioni ciascuno pari a lunghezza 5 m e larghezza 2,30 m e si sviluppano a partire dallo spigolo nord-ovest verso sud, uno affiancato all’altro (per la corretta identificazione di detta area si rimanda alla planimetria sub D dell’atto allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

La descrizione delle finiture interne ed esterne del fabbricato e delle unità pignorate, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 16** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

Il fabbricato comprendente anche le U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)**, così come le stesse U.I. oggetto di pignoramento, presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell’aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria 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 e/o finiture.

Impianti

L'U.I. di cui al M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9, per quanto è stato possibile accertare, è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico principalmente sottotraccia e/o con distribuzione su canalina;
- impianto di riscaldamento con caldaia installata nel locale centrale termica al piano terra;
- impianto di condizionamento;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- altri impianti a servizio dell'attività commerciale.

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 londa commerciale convenzionale risulta:

- negozi di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 364 sub 9 pignorato per la quota dell'intero della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1

piano terra	m ²	335,0 x 1,0	m ²	335,0
primo piano	m ²	91,7 x 1,0	m ²	91,7
area scoperta	m ²	380,0 x 0,1	m ²	38,0
Per complessivi			m²	464,7

- lastrico solare di cui al M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14 pignorato per la quota dell'intero della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1

primo piano	m ²	12,0 x 0,35	m ²	18,9
-------------	----------------	-------------	----------------	------

- area scoperta di cui al M.N. 367 pignorata per la quota di 530/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1 e per la quota di 200/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2

piano terra	m ²	47,0 x 0,1	m ²	4,7
-------------	----------------	------------	----------------	-----

- negozi di cui al M.N. 363 sub 11 pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2

piano terra	m ²	42,0 x 1,0	m ²	42,0
-------------	----------------	------------	----------------	------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 08/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato)

*riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione ...” identificato con i seguenti estremi di registrazione “Anno 2022 S. 1T N. 9421 Ufficio T6D Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema) in corso” e inviava in allegato la ricevuta di registrazione e copia del “contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto a condizione risolutiva e opzione congiunta di acquisto del ramo d'azienda e di locazione immobiliare” di cui alla scrittura privata al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima).*

Tenuto conto che la descrizione degli immobili contenuta nel detto contratto fa anche riferimento a planimetrie allegate all'atto stesso, lo scrivente ha provveduto ad ottenere copia dello stesso completa anche degli allegati dal Notaio Matteo Contento che lo ha autenticato nelle firme in data 23/03/2022 al rep. 30090 (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

Detto contratto risulta registrato a Treviso in data 29/03/2022 al N. 9421 Serie 1T.

Lo scrivente esamina detto contratto.

Contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto a condizione risolutiva e opzione congiunta di acquisto del ramo d'azienda e di locazione immobiliare di cui alla scrittura privata al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento in data 23/03/2022 registrato a Treviso in data 29/03/2022 al N. 9421 Serie 1T.

Il nominativo dell'*Affittuario* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nelle premesse viene precisato che “*a) la Concedente (n.d.r.: Esecutato 1) è titolare di un'attività di commercio al minuto alimentari ... d) che il ramo*

d'azienda oggetto del presente contratto è composta da:

- i) impianti, attrezzature, utensilerie, mobili e arredi di cui all'allegato B);*
- ii) il compendio immobiliare costituito da fabbricati in Comune di Salgareda (TV), alla Via Roma n. 97, e precisamente:*

1)

le unità immobiliari identificate catastalmente come segue:

in piena proprietà della Concedente

Catasto Fabbricati - Comune di Salgareda =

Sezione Urbana A Foglio 6

MN. 361 sub 1 - 363 sub 12 - 364 sub 9 (graffati) - *Via Roma n. 97, piano T-1, categoria C/I, classe 3[^], mq. 334, dati di superficie totale mq. 439, RCE 6.227,13 =* (n.d.r.: bene 1 del presente **lotto 1 (uno)**)

MN. 361 sub 2 - 363 sub 14 (graffati) - *Via Callunga n. SN, piano 1 - lastrico solare di mq. 54 =* (n.d.r.: bene 2 del presente **lotto 1 (uno)**)

per la quota di 530/1000 spettante alla Concedente

Catasto Fabbricati - Comune di Salgareda =

Sezione Urbana A Foglio 6

MN. 367 - *Via Roma - area urbana di mq. 47 =;* (n.d.r.: bene 3 del presente **lotto 1 (uno)**)

2)

con il consenso dei comodanti comproprietari, signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3), le seguenti unità immobiliari, così catastalmente descritte:

Sezione Urbana A Foglio 6

MN. 363 sub 5 - *Via Callunga, piano T-1 - unità in corso di definizione =* (n.d.r.: bene unico del successivo **lotto 2 (due)**)

**MN. 363 sub 11 - Via Roma n. 97, piano T, categoria C/I, classe 3^A, mq. 35,
dati di superficie catastale totale mq. 43, RC€ 652,54 =; (n.d.r.: bene 4 del
presente lotto 1 (uno))**

*unità immobiliari nel godimento della Concedente comodataria giusta
contratto di comodato stipulato tra le parti in data 23 marzo 2022 e in corso
di registrazione (n.d.r.: l'Agenzia delle Entrate non ha fornito allo scrivente
tale eventuale contratto di comodato) poiché nei termini, nonché;*

3)

*come la Concedente dichiara e garantisce, anche a integrazione delle
dichiarazioni di garanzia e conseguenti pattuizioni contenute nel successivo
articolo 7, anche il diritto di passaggio sull'area urbana MN. 364 sub 4
Sezione A Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV),
limitatamente alla porzione di tale area già individuata catastalmente al
Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Salgareda (TV) come MN. 362 di
mq. 40 (ora soppresso e fuso con i MN. 365 di mq. 10 e 368 di mq. 30,
entrambi del Foglio 6 Catasto Terreni, nell'odierno MN. 364 sub 4 Catasto
Fabbricati Sezione A Foglio 6 del detto Comune) rappresentata dalla stradina
di accesso all'area MN. 361 sub 1, sopra catastalmente descritta e, come
detto, di proprietà della Concedente, area nella quale si svolgono le attività,
inerenti all'attività d'impresa servita dal complesso aziendale in oggetto, di
carico e scarico delle merci e di raccolta di rifiuti e imballaggi.*

*Detto compendio immobiliare, comprensivo degli immobili in proprietà o
comproprietà della Concedente e di quelli dalla stessa goduti in comodato è
raffigurato nelle planimetrie (fatta eccezione per il MN. 363 sub 5) e
nell'elaborato planimetrico che si allegano al presente atto sub lettera C) in*

unica fascicolazione, con la precisazione che nell'elaborato planimetrico allegato sub lettera C), la porzione di area MN. 364 sub 4 oggetto del detto diritto di passaggio è evidenziata in colore giallo e che detto diritto trova origine nella servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, costituita a carico del predetto (e ora soppresso) MN. 362 Foglio 6 Catasto Terreni Comune di Salgareda (TV) e a favore delle unità immobiliari sopra descritte di proprietà della Concedente, giusta l'atto ai rogiti del giorno 16 novembre 1983 di Giovanni Battista Dall'Armi già Notaio in Treviso, Repertorio N. 6487, registrato a Treviso (TV) il giorno 1° dicembre 1983 al N. 9002 Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso (TV) in data 14 dicembre 1983 ai NN. RG 26874 RP 22375 ...”.

Nell'art. 2.1 viene stabilito che “*La società Concedente ... (n.d.r.: Esecutato 1), a mezzo del proprio socio amministratore e legale rappresentante, signor ... (n.d.r.: Esecutato 2), concede in affitto al titolare d'impresa e Affittuario ..., che accetta, il ramo d'azienda descritto nelle premesse”*,

Nell'art. 2.2 viene stabilito che “*Le Parti concordano che oggetto dell'affitto è il complesso aziendale nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, costituito da:*

- impianti, attrezzature, utensileria, mobili, arredi, il tutto indicato nell'allegato B);*
- il compendio immobiliare sopra catastalmente individuato e raffigurato come da planimetrie ed elaborato planimetrico allegati sub lettera C) e il sopradescritto diritto di passaggio sul MN. 364 sub 4 ...*

Nell'art. 3.1 viene stabilito che “*Il presente contratto avrà efficacia dalle ore 00:00:01 del giorno 24 marzo 2022 (di seguito, la "Data di Efficacia") e avrà*

termine alla fine del giorno 23 marzo 2025 (di seguito, la "Scadenza")".

Nell'art. 3.1 viene pattuito che "Fermo quanto specificamente previsto al successivo art. 19, l'Affittuario avrà facoltà di ritenere risolto il contratto, con effetto immediato e ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa), qualora - in conseguenza di richieste di terzi e/o provvedimenti dell'Autorità giudiziaria, anche a carattere provvisorio, o dell'Autorità amministrativa - gli venga impedito il godimento del ramo d'azienda. In tale ipotesi, la Concedente sarà tenuta alla restituzione di una quota del canone corrispondente al mancato godimento del ramo d'azienda, da determinarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 4.3, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito".

Nell'art. 3.3 viene stabilito che "Fermo quanto precede, qualora invece il mancato godimento riguardasse solo una parte del ramo d'azienda e l'Affittuario vi abbia interesse, è in facoltà di quest'ultimo proseguire nel contratto di affitto, previo adeguamento del canone e fatto salvo il diritto al risarcimento del danno subito".

Nell'art. 4.1 viene stabilito che "Il canone corrispettivo dell'affitto del ramo d'azienda per l'intero periodo di durata del contratto è pattuito e determinato in complessivi € 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) oltre IVA nella misura di legge (di seguito il "Canone"), da corrispondersi:

- per € 15.000,00 (Euro quindicimila virgola zero zero), oltre a IVA, contestualmente alla firma di questo contratto (nel seguito "Quota Una Tantum") ... dell'importo facciale di Euro 18.300,00 (diciottomilatrecento virgola zero zero centesimi) ...

il residuo importo di € 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) verrà

versato: (a) in 35 (trentacinque) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.083,33 (duemilaottantatre virgola trentatre) ciascuna e l'ultima dell'importo di Euro 2.083,45 (duemilaottantatre virgola quarantacinque), tutte soggette a IVA nella misura di legge, a partire dal mese di aprile 2022 ed entro il giorno cinque di ciascun mese ovvero; (b) in unica soluzione per il saldo ancora dovuto alla data in cui la Concedente avrà fornito all'Affittuario la prova di avere ritualmente depositato l'istanza ex art. 5 e 6 del DL 24 agosto 2021 N. 118, corredata dell'istanza volta ad ottenere le misure protettive del patrimonio, e di aver ottenuto tali misure (nel seguito "Quota Rateizzata").

Le Parti concordano che il Canone è stato determinato tenendo conto del fatto che l'importo di € 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), oltre IVA, per ogni anno di durata del contratto, è riferito al compendio immobiliare, mentre l'importo di € 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), oltre IVA, per ogni anno di durata del contratto, è riferito alla parte mobiliare".

Lo scrivente, pertanto, fa presente che le U.I. costituenti il presente lotto 1 (uno) sono concesse in locazione, insieme ad altro bene costituente il successivo lotto 2 (due).

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato attuale applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili, l'ubicazione e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a $3,80 \div 4,20 \text{ €}/\text{m}^2$ mensili e quindi mediamente pari a $4,00 \text{ €}/\text{m}^2$ mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell'U.I. concesse in locazione pari a 593,2 m², lo scrivente valuta che il più probabile canone di locazione possa essere di circa 2.373,20 €/mensili (che si arrotonda a 2.375,00 €/mensili), ossia pari a 28.500,00 €/annui (diconsi Euro ventottomilacinquecento).

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, ossia deve essere rispettata la seguente disequazione: canone praticato > 66,6 % giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone praticato per la parte immobiliare pari a 2.083,33 €/mensili è maggiore di 1.581,75 €/mensili (66,6% giusto prezzo del canone pari a € 2.375,00) e pertanto la condizione è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato (2.083,33 €/mensili) non è da considerarsi vile.

La verifica del canone di locazione è anche riportata nell'allegato **sub 19** alla presente perizia di stima.

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

In forza di quanto desumibile dagli atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*, la costruzione del fabbricato comprendente anche i beni costituenti il **lotto 1 (uno)** è stata iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Ad ogni modo, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Salgareda (TV), risulta che detto Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- nulla osta in data 21/10/1960 per i lavori di “*modifiche della facciata del fabbricato urbano*”;
- nulla osta in data in data 02/02/1965 per i lavori di “*modifiche prospettiche di un fabbricato*”;
- licenza edilizia in data 08/01/1968 per i lavori di “*ampliamento trattoria ad uso sala da pranzo*”;
- concessione edilizia N. 48/84 in data 19/09/1984 per i lavori di “*ampliamento di fabbricato adibito ad attività commerciale e ristrutturazione di abitazione a due alloggi*” con relativi:
 - permesso di agibilità N. 48/84 rilasciato in data 13/01/1987 per il “*fabbricato ristrutturato e ampliato*”;
 - rinnovo e voltura del permesso di costruire rilasciato al *Proprietario 4* in data 02/12/2011 e successivo rilascio del certificato di agibilità di cui alla pratica n. 1984/048 rilasciato in data 30/04/2012 per il “*fabbricato identificato catastalmente in Comune di Salgareda – Sez. A Foglio 6 mapp. 363 sub 10 ...* (n.d.r.: U.I. non oggetto di pignoramento ma originata, insieme all’U.I. in corso di definizione di cui al M.N. 363 sub 5 – bene unico del successivo **lotto 2 (due)** - dall’U.I. identificata dalla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 e registrata al N. 1534 di prot., pervenuta in ditta all’*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi e a favore della quale è stato concesso diritto di uso esclusivo e perpetuo dei posti auto che insistono sull’area scoperta del negozio con atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni

Battista Dall'Armi);

- concessione edilizia N. 132/86 in data 10/12/1986 per i lavori di “*variante al progetto N. 48/84 per l'ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale*” e con concessione edilizia N. 48/84P in data 13/01/1994 per la proroga;
- concessione edilizia in sanatoria N. 32/S in data 20/06/1996 per i lavori di “*costruzione di magazzino a destinazione commerciale*” con relativo certificato di agibilità;
- **permesso di costruire N. 2005/081 in data 10/01/2006** per i lavori di “*fusione e ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso commerciale*” con relativo certificato di agibilità rilasciato in data 02/12/2008.

La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall’Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV), viene allegata **sub 20** alla presente perizia di stima.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Salgareda (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Salgareda (TV).

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Salgareda (TV), allegati alla **concessione edilizia N. 132/86 in data**

10/12/1986 e al permesso di costruire N. 2005/081 in data 10/01/2006, per quanto è stato possibile accettare in forza della presenza degli arredi quali scaffalature continue che non hanno permesso un rilievo puntuale del fabbricato, 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:

- la forma e la disposizione dei pilastri non è rappresentata pienamente conforme a quanto realizzato;
- l'altezza utile del magazzino realizzato in ampliamento è pari a circa 2,70 m anziché 2,80 m come riportato nella sezione progettuale dei grafici di cui al permesso di costruire N. 2005/081 in data 10/01/2006;
- l'altezza utile del negozio non è uniforme;
- l'altezza utile del magazzino al primo piano è pari a circa 2,95 ÷ 3,0 m ossia lievemente superiore a 2,90 m come riportato nella sezione progettuale dei grafici di cui alla concessione edilizia N. 132/86 in data 10/12/1986;
- nel magazzino al primo piano risulta realizzato un muretto in prolungamento verso est della spalletta del montacarichi;
- la larghezza del lastrico solare risulta lievemente minore rispetto a quella progettuale;
- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- lo scrivente evidenzia che i parcheggi indicati nei grafici progettuali di cui al permesso di costruire N. 2005/081 in data 10/01/2006 non tengono conto

del numero e della disposizione dei posti auto il cui diritto di uso esclusivo e perpetuo è stato concesso all'U.I. da cui sono derivati gli attuali beni censiti con i mappali N. 363 sub 5 (bene unico del successivo **lotto 2 (due)**) e N. 363 sub 10 (bene non pignorato in proprietà al *Proprietario 4*) con atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.

Considerazioni conclusive

Tenuto conto di quanto accertato, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'immobile pienamente conforme allo stato realizzato, i cui più probabili costi verranno esposti in detrazione nella stima dei beni.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo alle U.I. di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 e di cui al M.N. 363 sub 11

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 e di cui al M.N. 363 sub 11 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle seguenti:

- l'altezza utile del magazzino realizzato in ampliamento è pari a circa 2,70 m anziché 2,90 m come indicata uniforme per tutto il piano terra;
- l'altezza utile del negozio non è uniforme;
- l'altezza utile del magazzino al primo piano è pari a circa 2,95 ÷ 3,0 m ossia superiore a quella riportata di 2,80 m;
- nel magazzino al primo piano risulta realizzato un muretto in

- prolungamento verso est della spalletta del montacarichi;
- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
 - come già segnalato nel precedente paragrafo “*servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” a cui si rimanda, nella planimetria e negli elaborati planimetrici del fabbricato comprendete anche le U.I. costituente il presente **lotto 1 (uno)**, il confine sud-ovest dell’area scoperta viene rappresentato obliquo e continuo in difformità al confine risultante dalla mappa catastale attuale e al frazionamento N. 16/83 allegato all’atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi.

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 367

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 367 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze.

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Catastali, non risulta depositata alcuna planimetria riguardante il lastrico solare di cui al M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell’U.I. di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 e di cui al M.N. 363 sub 11 pienamente conforme a quanto risulterà una

volta terminati i lavori di definizione dell’U.I.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, fermo il fatto che come già segnalato nel precedente paragrafo “*servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” a cui si rimanda, la superficie di area scoperta non riportata nelle planimetrie catastali e/o negli elaborati planimetrici potrebbe anche essere stata usucapita di fatto nel tempo dai terzi proprietari dei mappali che confinano a sud, ritiene necessario rideterminare esattamente i confini catastali e, laddove possibile, allineare gli stessi tra quanto riportato al Catasto Fabbricati e quanto riportato al Catasto Terreni.

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, potranno essere soggetti a possibili e sensibili

modificazioni e/o variazioni anche in aumento.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono le U.I. pignorate costituenti il **lotto 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salgareda (TV) in data 09/05/2024 al prot. 5205 (cfr. allegato **sub 21** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato ipotecario depositato in atti della presente procedura esecutiva si ricava la seguente provenienza ultraventennale dei beni in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*.

Con riguardo al bene 1 e al bene 2 del presente **lotto 1 (uno)** – rispettivamente censiti con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9 e con il M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2

- con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 il *Proprietario 1* vendeva al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) i beni che, oltre ad altri, hanno poi originato quelli attualmente pignorati (negozi e lastri solari di cui rispettivamente al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 e di cui al M.N. 363 sub 11) e, in particolare, porzione dell'U.I. di cui al M.N. 361 sub 1, M.N. 363 sub 12 e M.N. 364 sub 9 oltre che la quota di 530/1000 della

comproprietà della rampa di scale al piano terra, poi ricompresa nel negozio per ampliamento con interventi di cui alla C.E. n. 48/84 del 19/09/21984.

La ditta intestataria dei suddetti beni risultava:

- *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà della porzione del negozio di cui al M.N. 361 sub 1, M.N. 363 sub 12 e M.N. 364 sub 9 compravenduta e per la quota di 530/1000 della comproprietà della rampa di scale al piano terra, poi ricompresa nel suddetto negozio per ampliamento con interventi di cui alla C.E. n. 48/84 del 19/09/21984.
- con atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 08/01/1985 al N. 265 Pubblici e trascritto a Treviso in data 18/01/1985 ai nn. 1351/1162 e ai nn. 1352/1163 il *Proprietario 1* vendeva al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) il bene che, oltre ad altri, ha poi originato quelli attualmente pignorati (negozi e lastri solari di cui rispettivamente al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 e di cui al M.N. 363 sub 11) e, in particolare la quota di 470/1000 della comproprietà della *rampa di scale al piano terra*, poi ricompresa nel negozio per ampliamento con interventi di cui alla C.E. n. 48/84 del 19/09/21984. La ditta intestataria del bene pignorato risultava:
 - *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà dell'attuale consistenza.
- con atto di trasformazione di società in data 29/12/2010 al rep. 178609 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 05/01/2011 al N. 378 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/01/2011 ai nn. 734/479, la ditta intestataria dei beni attualmente pignorati (negozi e

lastrico solare di cui rispettivamente al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 e di cui al M.N. 363 sub 11 diveniva:

- *Esecutato 1* per l'intero della piena proprietà dell'attuale consistenza;

Con riguardo al bene 3 del presente lotto 1 (uno) – M.N. 367

- con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 il *Proprietario 1* vendeva al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) la quota di 530/1000 della piena proprietà e all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* la quota di 200/1000 ciascuno della piena proprietà del bene attualmente pignorato (area urbana di cui al M.N. 367). La ditta intestataria risultava:
 - *Proprietario 1* per la quota di 70/1000 della piena proprietà;
 - *Proprietario 2* per la quota di 530/1000 della piena proprietà;
 - *Proprietario 3* per la quota di 200/1000 della piena proprietà;
 - *Esecutato 2* per la quota di 200/1000 della piena proprietà.
- con atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 19/10/2005 al N. 15096 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 il *Proprietario 1* vendeva all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* la quota di 35/1000 ciascuno della piena proprietà del bene attualmente pignorato (area urbana di cui al M.N. 367) quale diritto di comproprietà sul bene oggetto di compravendita. La ditta intestataria risultava:
 - *Proprietario 2* per la quota di 530/1000 della piena proprietà;

- *Proprietario 3* per la quota di 235/1000 della piena proprietà;
 - **Esecutato 2** per la quota di 235/1000 della piena proprietà.
- con atto di trasformazione di società in data 29/12/2010 al rep. 178609 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 05/01/2011 al N. 378 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 10/01/2011 ai nn. 734/479, la quota di 530/1000 della piena proprietà veniva trasferita all'*Esecutato 1*. La ditta intestataria diveniva:
 - **Esecutato 1** per la quota di 530/1000 della piena proprietà;
 - **Esecutato 2** per la quota di 235/1000 della piena proprietà;
 - *Proprietario 3* per la quota di 235/1000 della piena proprietà;

Si segnala che il bene 3 del presente lotto 1 (uno) – M.N. 367 è pignorato per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1 e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2.

Con riguardo al bene 4 del presente lotto 1 (uno) – M.N. 363 sub 11

- con compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 19/10/2005 al N. 15096 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375, il *Proprietario 1* vendeva all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene attualmente pignorato (negozi di cui al M.N. 363 sub 11). La ditta intestataria risultava:

- **Esecutato 1** per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- *Proprietario 3* per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, oltre che 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 o di più beni 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 1 (uno)** è formato da:

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*: N. 1 negozio che si sviluppa al piano terra e al primo piano censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9 – lo scrivente segnala che detta U.I. non presenta soluzione di continuità con quella descritta nel successivo punto d);
- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*: N. 1 lastrico solare che si sviluppa al primo piano di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga, censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14;
- per la quota pari a 530/1000 in ditta all'*Esecutato 1* e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 area urbana che si sviluppa al piano terra censita al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 367;
- per la quota pari a ½ della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 negozio che si sviluppa al piano terra censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 11 – lo scrivente segnala che detta U.I. non presenta soluzione di continuità con quella descritta nel precedente punto a);

il tutto facente parte di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma

all'altezza dell'incrocio con via Callunga e comunque economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle singole U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 1 (uno)** formato, non sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEI BENI

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 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 1*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9, via Roma n. 97, Piano T-1, cat. C/1, cl. 3, cons. 334 m², S.C. totale m² 439, R.C. € 6.227,13

dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2020 Pratica n. TV0044567 in atti dal 25/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15786.1/2020)*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto: “*NEGOZIO - GRAFFATO ... - UIU DI FATTO UNITA CON IL M.N. 363 SUB 11*”

BENE 2

Per l’intero della piena proprietà in ditta all’Esecutato 1

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2, via Callunga n. SN, Piano 1, cat. F/5, cons. m² 54

dati derivanti da “*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 11/09/2019 Pratica n. TV0091840 in atti dal 12/09/2019 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1810.1/2019)*”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto: “*LASTRICO SOLARE - GRAFFATO ...*”

BENE 3

Per la quota di 530/1000 della piena proprietà in ditta all’Esecutato 1 e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all’Esecutato 2

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 367, via Roma, cat. F/1, cons. m² 47

dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2012*

*Pratica n. TV0092852 in atti dal 02/05/2012 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 9777.1/2012)”*

F/1 - *area urbana*

BENE 4

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in ditta all’Esecutato 2

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 11, via Roma n. 97, Piano T, cat. C/1, cl. 3, cons. m² 35, S.C.

totale 43 m², R.C. € 652,54

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 11/09/2019 Pratica n. TV0091836 in atti
dal 12/09/2019 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE (n. 21695.1/2019)”*

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto: “*NEGOZIO
- DERIVA DAL SUB 2 - UIU DI FATTO UNITA CON IL M.N. 361 SUB 1,
M.N. 363 SUB 12 E M.N. 364 SUB 9”*

§ § § § §

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono in tutto e/o in parte sui terreni:
 - M.N. 361, ente urbano di are 4.42 in forza di “*TIPO MAPPALE del
19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96
(n. 1616.1/1996)”* con la seguente annotazione “*di stadio: VARIAZIONE
GRAFICA*”;
 - M.N. 363, ente urbano di are 3.35 in forza di “*TIPO MAPPALE del
19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96*

(n. 1616.1/1996)” con la seguente annotazione “*di stadio:*

COMPRENDE LE PARTICELLE 370-371”;

- M.N. 364, ente urbano di are 2.40 in forza di “*TIPO MAPPALE del 30/08/2019 Pratica n. TV0090195 in atti dal 06/09/2019 IST. N. 88022/19 (n. 39910.1/1983)*”;
- M.N. 367, ente urbano di are 0.47 in forza di “*FRAZIONAMENTO in atti dal 27/12/1990 (n. 1683)*”.
- si rimanda al successivo capitolo “*servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” per le precisazioni catastali in merito ai beni oggetto di pignoramento e a quelli da cui sono stati originati così come pervenuti in ditta all’*Esecutato 1* e all’*Esecutato 2*:

aventi rispettivamente la superficie londa convenzionale commerciale di:

- negozio di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 364 sub 9 pignorato per la quota dell’intero della piena proprietà in ditta all’Esecutato 1 m² 464,7
- lastrico solare di cui al M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14 pignorato per la quota dell’intero della piena proprietà in ditta all’Esecutato 1 m² 18,9
- area scoperta di cui al M.N. 367 pignorata per la quota di 530/1000 della piena proprietà in ditta all’Esecutato 1 e per la quota di 200/1000 della piena proprietà in ditta all’Esecutato 2 m² 4,7

- negozio di cui al M.N. 363 sub 11 pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2 m^2 42,0

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa $\text{€}/m^2$ 1.250,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.250,00 \text{ €}/m^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.250,00 \text{ €}/m^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.250,00 \text{ €}/m^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,95) = \\ & = 1.250,00 \text{ €}/m^2 \times (0,69) = 868,66 \text{ €}/m^2 \end{aligned}$$

che si arrotonda a 870,00 $\text{€}/m^2$

Tenuto conto delle diverse quote pignorate, si ottengono i seguenti valori:

- negozio di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 364 sub 9 pignorato per la quota dell'intero della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1

464,7 m ² x 870,00 €/m ² x 1/1 =	€	404.289,00
- lastrico solare di cui al M.N. 361 sub 2 graffato con il M.N. 363 sub 14 <u>pignorato per la quota dell'intero della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1</u>		
18,9 m ² x 870,00 €/m ² x 1/1 =	€	16.443,00
- area scoperta di cui al M.N. 367 <u>pignorata per la quota di 530/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 1 e per la quota di 200/1000 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2</u>		
4,7 m ² x 870,00 €/m ² x 730/1000 =	€	2.984,87
- negozio di cui al M.N. 363 sub 11 <u>pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2</u>		
42,0 m ² x 870,00 €/m ² x 1/2 =	€	18.270,00
SOMMA IL VALORE	€	441.986,97

A detrarre per:

- tenere conto che la vendita della quota pari a 730/1000 della piena proprietà dell'area scoperta di cui al M.N. 367 e della quota pari a ½ del negozio di cui al M.N. 363 sub 11 (che di fatto è unito senza soluzione di continuità al negozio di cui al M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 364 sub 9, potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente



considera un abbattimento nella misura del 15%	
del valore stimato	€ - 66.298,05
- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, ogni onere compreso	€ - 10.000,00
- più probabili costi per le pratiche catastali necessarie a dare le planimetrie e gli elaborati planimetrici pienamente conformi a quanto realizzato compresi approfondimenti, rideterminazione dei confini (laddove possibile) e allineamenti sia al C.T. che al C.F., ogni onere compreso	€ <u>- 7.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 358.188,92
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 71.637,78</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 286.551,14
che si arrotonda a	€ 286.500,00
diconsi euro duecentoottantaseimilacinquecento / 00.	



2. LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 2 (due)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il **lotto 2 (due)** comprende i seguenti beni:

BENE UNICO

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 5, via Callunga, Piano T-1, cat. F/4

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 20/01/1987 in atti dal 19/01/1996*

AMPLIAM-DEM PARZ-DIV DISTRIB SPAZI INT (n. 2320/1987)”

nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritto: “*IN CORSO
DI DEFINIZIONE – DERIVA DAL M.N. 363 SUB I*”

§ § § § §

con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene è compreso nel fabbricato che insiste in tutto e/o in parte sui terreni:
 - M.N. 361, ente urbano di are 4.42 in forza di “*TIPO MAPPALE del 19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96 (n. 1616.1/1996)*” con la seguente annotazione “*di stadio: VARIAZIONE GRAFICA*”;
 - M.N. 363, ente urbano di are 3.35 in forza di “*TIPO MAPPALE del 19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96 (n. 1616.1/1996)*” con la seguente annotazione “*di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE 370-371*”;

- si rimanda al successivo capitolo “servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali” per le precisazioni catastali in merito al bene oggetto di pignoramento e a quelli da cui è stato originato così come pervenuto in ditta all’*Esecutato 2*.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** è contenuta nell’allegato **sub 22** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al gruppo di terreni su cui insiste il fabbricato comprendente anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 135, N. 364, N. 367 e N. 134, tutti del Foglio 6 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA E PRECISAZIONI CATASTALI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, così come del resto sono pervenuti all’*Esecutato 2*.

In particolare:

- **con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375** (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima):
 - o il *Proprietario 1* vendeva all’*Esecutato 2* e al *Proprietario 3*, congiuntamente ed in parti uguali i seguenti beni:
 - 2) porzione del fabbricato costruito sul terreno identificato nel tipo

di frazionamento allegato con i M.N. 363-370-371 di mq. 354, consistente in un appartamento composto da cucina, sogg. e individuata dalla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1534 di prot.

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che non è stato possibile reperire la citata planimetria presso gli Uffici Catastali.

Ad ogni modo, esaminando gli elaborati planimetrici relativi ai mappali N. 361 e 363, compresi tra i documenti catastali allegati **sub 2** alla presente perizia di stima, si desume che la porzione di fabbricato compravenduta e descritta nel numero 2) dell'art. 1 dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi corrisponde a:

- la scheda planimetrica di cui al N. 1534 di prot. citata nell'atto di compravendita riguardava l'U.I. censita con il M.N. 363 sub 1;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 1 è stata soppressa e sostituita dalle U.I. di cui ai mappali N. 363 sub 5 e N. 363 sub 6 con DVR prot. 2318/2321 in data 20/01/1987;
- l'U.I. di cui al M.N. 363 sub 5 – unità in corso di definizione **Il M.N. 363 sub 5 costituisce il bene unico del presente lotto 2 (due) che è pignorato per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2;**
- l'unità di cui al M.N. 363 sub 6 è stata oggetto di donazione da potere dell'*Esecutato 2* e del *Proprietario 3*, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, e quindi per l'intero della piena proprietà, a favore del *Proprietario 4*, in forza di atto di donazione

in data 25/07/2011 al rep. 180226 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/08/2011 al N. 14303 Serie 1T, che lo scrivente ha provveduto a reperire in copia presso l'Archivio Notarile di Stato e che allega **sub 9** alla presente perizia di stima.

Nell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, al termine della descrizione degli immobili di cui al numero 2), viene precisato che “*Si dà atto tra le parti che il valore della suddetta porzione di fabbricato è pari a 400/1000 del valore dell'intero fabbricato*” e vengono indicate le seguenti Parti comuni:

La suddetta porzione di fabbricato ha diritto per la quota di 400/1000 alla comproprietà delle seguenti parti comuni:

- *area coperta (M.N. 363-370-371);*
- *area scoperta (M.N. 367);*
- *rampa di scale al piano terra;*
- *quanto altro necessario ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile”*

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, pertanto, che la quota di 400/1000 di comproprietà dell'area scoperta di cui al M.N. 367 è pervenuta in ditta all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* per un mezzo ciascuno (e quindi in ditta *all'Esecutato 2* per la quota di 200/1000) con l'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.

Il M.N. 367 costituisce il bene 3 del precedente **lotto 1 (uno)** che è pignorato per la quota pari a 530/1000 della piena proprietà in ditta

all'*Esecutato 1* e per la quota pari a 200/1000 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*.

Nell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene in particolare stabilito che:

- nell'art. 3 - “*le compravendite si intendono effettuate a corpo, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nelle singole ditte acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso inerente*”;
- nell'art. 8 – “*La parte acquirente dell'appartamento di cui al precedente art. 1, punto 2), si obbliga per sé, ed aventi causa, nel caso in cui cambi l'inquilino dell'appartamento confinante, di murare in parte la porta del soggiorno al primo piano che dà sulla terrazza, trasformandola in finestra*” (n.d.r.: riguarda l'U.I. ricompresa nel presente **lotto 2 (due)**).
- nell'art. 9 - “*viene col presente atto costituita, senza particolare corrispettivo, servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, a favore di tutte le unità immobiliari oggetto del presente atto, a carico del M.N. 362, stesso Comune e Foglio, che rimane in proprietà del venditore* (n.d.r.: *Proprietario 1*), servitù da esercitarsi sull'intero fondo servente”;
- nell'art. 10 - “*Il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1) quale proprietario a dei M.N. 135-235 ... confinanti con gli immobili oggetto del presente atto; b) di unità immobiliari facenti parte dei corpi di fabbricato oggetto del presente atto; autorizza fin d'ora, le ditte acquirenti e loro aventi causa, a effettuare qualsiasi lavoro di ampliamento, ristrutturazione e restauro, acconsente che vengano effettuate sopraelevazioni nel rispetto*

dei vigenti strumenti urbanistici, riconoscendo di non aver alcun diritto alla comproprietà delle sopraelevazioni stesse”.

Per completezza, il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che nell'atto di donazione in data 25/07/2011 al rep. 180226 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene precisato che:

- nelle premesse, dopo la descrizione del bene oggetto di donazione –

“Parti comuni

La suddetta porzione di fabbricato partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge ed in particolare alle seguenti:

- area di sedime del fabbricato;

- vano scale e terrazza – M.N. 363 sub 8 – bene non censibile comune ai M.N. 363 sub 5-6-9;

fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quanto altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile”;

- nell'art. 8 - “*Per quanto riguarda l'accesso alla Via Pubblica e l'uso esclusivo di porzioni dell'area scoperta di proprietà di terzi, le parti fanno espresso riferimento a quanto risulta dagli atti sottoindicati, di cui richiamano espressamente patti, servitù, che dichiarano di ben conoscere:*

- compravendita in data 16 novembre 1983 n. 6487 di mio rep., trascritto a Treviso il 14 dicembre 1983 ai nn. 26875/22376;

cessione di quota in data 20 dicembre 1983 n. 8802 di mio rep., trascritto a Treviso il 18 gennaio 1985 ai nn. 1351/1162 – 1352/1163”.

Lo scrivente inoltre segnala il seguente atto notarile, le cui pattuizioni

interessano anche il bene unico costituente il **lotto (due)**:

- **atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 08/01/1985 al N. 265 Pubblici e trascritto a Treviso in data 18/01/1985 ai nn. 1351/1162 e ai nn. 1352/1163** (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima) con cui:

- il *Proprietario 1* congiuntamente all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* cedevano e vendevano al *Proprietario 2* (n.d.r.: altra denominazione e tipologia societaria ma identico Codice Fiscale rispetto all'*Esecutato 1*) quanto segue:

■ *diritto di comproprietà ai cedenti spettante e pari alla quota di 470/1000, sulla rampa di scala al piano terra, quale risulta sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 18 dicembre 1984 ed ivi registrata al n. 3188 di prot. ...”* (in forza di quanto desumibile dai grafici progettuali allegati alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Salgareda in data 19/09/1984 n. 48/84 richiamata nelle premesse del medesimo atto, come sotto riportate, la rampa di scala a cui fa riferimento la cessione è stata poi ricompresa per ampliamento nel negozio attualmente censito con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9, costituente il bene 1 del precedente lotto 1 (uno).

Nell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene innanzitutto premesso che:

- “*I) che la società ... (n.d.r.: Proprietario 2) è proprietaria di porzione*

*del fabbricato in condominio in Comune di Salgareda – Foglio VI,
costruito sui M.N. 363-370-371, porzione consistente ... il tutto
individuato sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 18/12/1984
ed ivi registrata al n. 3188 di prot.*

*2) che i Signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3) sono proprietari
di altra porzione del fabbricato suddetto consistente ... individuata sulla
planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi
registrata al n. 1534 di prot.*

*3) che il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1) è proprietario di altra
porzione del fabbricato suddetto ... identificato sulla planimetria
presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n.
1540 di prot.*

*4) che le ditte predette sono le uniche proprietarie del fabbricato in
condominio.*

*5) che le unità immobiliari di cui ai precedenti punti 1) – 2) e 3) hanno
diritto alla comproprietà, rispettivamente per le quote di 530/1000,
400/1000 e 70/1000, delle seguenti parti comuni:*

- area di sedime del fabbricato (M.N. 363-370-371);*
- area scoperta (M.N. 367)*
- rampa di scale al piano terra quale risulta sulla planimetria
18/12/1984 al prot. 3188*
- quanto altro necessario ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile*

*6) che ora le ditte di cui ai precedenti punti 1) e 2) intendono procedere
ad alcune modifiche riguardanti le unità immobiliari di loro proprietà
secondo il progetto a firma del Geom. Bonora di Salgareda e secondo*

la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Salgareda in data 19 settembre 1984 n. 48/84 ... ed in particolare intendono:

- abbattere la rampa di scale di proprietà comune al piano terra individuata sulla planimetria del 18/12/1984 n. 3188 di prot., per ampliare i locali di proprietà esclusiva della ditta di cui al precedente punto 1);*
- costruire due nuove scale che saranno, una di proprietà comune delle ditte di cui ai punti 1) e 2) e una di proprietà esclusiva della ditta di cui al punto 2);*
- sopraelevare parte dei locali al piano terra, realizzando una porzione di fabbricato che risulterà di proprietà esclusiva della ditta di cui al punto 1)*

Nell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, viene poi stabilito che:

- nell'art. 2 - *"la cessione intendesi effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte cessionaria della proprietà e del possesso di diritto e di fatto".*
- nell'art. 7 - *"il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1), quale proprietario di porzione del fabbricato in condominio, nonché comproprietario dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti comuni, a sensi di legge, autorizza ... (n.d.r.: Proprietario 2), ad effettuare tutti i lavori previsti dalla concessione edilizia in premessa citata ed acconsente in*

particolare all'effettuazione di sopraelevazione, nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici, riconoscendo di non aver alcun diritto alla comproprietà delle sopraelevazioni stesse”.

- nell'art. 8 - “*quindi la ... (n.d.r.: Proprietario 2) e i Signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3) ... si obbligano, per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad effettuare i lavori previsti dal progetto e dalla concessione edilizia, pure in premessa citati, ciascuno a proprie spese per le porzioni che risulteranno di proprietà esclusiva ed a spese comuni per le porzioni che risulteranno di proprietà comune. ... dichiarano e riconoscono fin d'ora che al termine dei lavori e senza il pagamento di alcun corrispettivo*
- a) *la porzione di fabbricato identificata mediante colorazione in giallo sulla planimetria che si allega al presente atto sub A ... sarà di proprietà esclusiva della ... (n.d.r.: Proprietario 2);*
- b) *la porzione di fabbricato (scale) identificata mediante colorazione in verde sulla planimetria allegata al presente atto sub A, e sulla planimetria che, si allega al presente atto sub B (n.d.r.: dall'elaborato planimetrico si desume che detta scala è attualmente ricompresa nell'U.I. censita con il M.N. 363 sub 10 – abitazione) ... sarà di proprietà esclusiva dei ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3);*
- c) *la porzione di fabbricato (scale) identificata mediante colorazione in rosso sulla planimetria allegata al presente atto sub A, e sulla planimetria che, si allega al presente atto sub C (n.d.r.: dall'elaborato planimetrico si desume che detta scala è attualmente censita con il M.N.*

363 sub 13 – B.C.N.C. ai mappali N. 363 sub 5, N. 363 sub 10 e N. 363

sub 12) ... sarà di proprietà esclusiva della ... (n.d.r.: Proprietario 2);

- nell'art. 9 - “infine la ... (n.d.r.: Proprietario 2), senza particolare corrispettivo:

*1) concede il diritto di uso esclusivo e perpetuo a favore dell'unità immobiliare in premessa descritta al punto 2) (n.d.r.: “porzione del fabbricato ... individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1534 di prot.” – bene da cui sono derivate le unità immobiliari attualmente descritte al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con i mappali N. 363 sub 5 - bene unico del presente **lotto 2 (due)** – e N. 363 sub 10 – bene non pignorato in proprietà di terzi), sulle aree destinate a posto macchina e individuate mediante colorazione in rosso sulla planimetria che si allega al presente atto sub D ... Detto diritto deve intendersi esclusivo per l'immobile a favore del quale viene concesso, con facoltà per il proprietario dell'immobile stesso di trasferirlo a terzi, unitamente alla proprietà dell'immobile di cui costituisce diritto accessorio e ciò in expressa deroga al disposto dell'art. 1024 del C.C.*

2) costituisce servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, a carico dell'area scoperta di cui ai M.N. 369-361, a favore dell'appartamento in premessa citato al punto 2), di proprietà dei ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3), che accettano, servitù da esercitarsi sull'intero fondo servente, per accedere ai posti macchina ed alla Strada Comunale.

3) costituisce servitù di passaggio, solo pedonale, a carico di porzione del terreno sovrastante il bar, porzione identificata mediante

colorazione in azzurro sulla pianta allegata al presente atto sub A, a favore dell'appartamento in premessa citato al punto 2), di proprietà dei ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3), che accettano”.

DITTA INTESTATARIA

Con riferimento al bene unico del presente **lotto 2 (due)** – censito con il M.N.

363 sub 5 - la ditta intestataria risulta:

- *Esecutato 2* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
- *Proprietario 3* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

In forza del seguente atto:

- atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 (*porzione del fabbricato ... consistente in un appartamento di sette vani più accessori ai piani primo e secondo, individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al N. 1534 di prot.* – bene da cui sono derivate le unità immobiliari attualmente descritte al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con i mappali N. 363 sub 5 - bene unico del presente **lotto 2 (due)** – e N. 363 sub 10 – bene non pignorato in proprietà di terzi).

Lo scrivente segnala che in detto atto viene precisato che l'*Esecutato 2* e il *Proprietario 3* hanno dichiarato di essere “*coniugi in regime di separazione dei beni*”.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 01/10/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2023, antecedente a quella a cui è aggiornato il certificato ipotecario depositato per la presente esecuzione immobiliare presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari e comunque antecedente alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura, con riferimento al bene costituente il **lotto 2 (due)**, a carico dell'*Esecutato* 2, oltre che del *Proprietario* 3, non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle riportate nel detto certificato ipotecario (cfr. allegati **sub 14** e **sub 15** alla presente perizia di stima).

Dal certificato ipotecario in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 01/10/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 2 (due)** risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

* Prima trascrizione (dal certificato ipotecario in atti)

Trascrizione N. 13779 del 12/07/1984 - N. generale 16585

Atto privato autenticato nelle firme in data 20/06/1984 al rep. 7589 del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista a favore del “**COMUNE DI SALGAREDA**” con cui “*la ditta concessionaria ... (n.d.r.: Proprietario 2) al fine di ottenere la concessione ad ampliare il fabbricato adibito a negozio generi alimentari ed affini, insistente sui M.N. 361-363-366-370-371 di proprietà della ditta concessionaria per l'intero e M.N. 362-364-365-368-367 di proprietà della ditta stessa per quota millesimale, mappali tutti del Foglio 6° - Sezione A del Comune di Salgareda, stipulò con il Comune stesso convenzione, assumendo*

particolari obblighi”.

* **Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato ipotecario in atti)**

Trascrizione N. 11851 del 05/05/2023 - N. generale 16565

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 2681/2023 in data 18/04/2023, a favore di “██████████”

contro l'*Esecutato 2* e gravante, oltre ad altri beni, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 5 - bene unico del presente **lotto 2 (due)**.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 7113 del 11/10/2022 - N. generale 40194

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo al rep. 344/2022 in data 09/02/2022 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 203.391,51 e per il totale di € 300.000,00, a favore di “ [REDACTED]

contro l'*Esecutato* 2 e gravante, oltre ad altri beni, per la quota pari a ½ della piena proprietà il bene descritto al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 5 - bene unico del presente **lotto 2 (due)**.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 23** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il lotto 2 (due) è formato da:

- per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2: N. 1 U.I.

in corso di definizione che si sviluppa al primo piano censita al C.F. – Sez.

A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 5,

facente parte di un fabbricato sito nel centro del Comune di Salgareda (TV) e in particolare in via Roma all'altezza dell'incrocio con via Callunga.

Trattasi di U.I. in corso di definizione ad uso residenziale che si sviluppa al primo piano.

A detta U.I. è possibile accedere dalla pubblica via denominata via Callunga transitando per:

- l'area scoperta che si sviluppa a nord del fabbricato di cui al M.N. 364 e, in particolare, per l'area urbana attualmente censita al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con il M.N. 364 sub 4, e ciò in forza della servitù costituita nell'art. 9 dell'atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- l'area scoperta che si sviluppa a nord del fabbricato attualmente censita al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 12 graffato con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 364 sub 9, bene 1 del precedente **lotto 1 (uno)**, in forza della servitù costituita nel punto 2) dell'art. 9 dell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- la scala interna attualmente censita al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 13 – descritta nell'elaborato planimetrico “*B.C.N.C. AIM.N. 363 SUB 5, 10 E 12 - VANO SCALE - DERIVA DAL M.N. 363 SUB 8*”. Si segnala che nell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, veniva stabilito che la detta porzione di

fabbricato, colorata in rosso nella planimetria allegata sub C all'atto stesso, “... sarà di proprietà esclusiva della ... (n.d.r.: Proprietario 2)”;

- il lastrico solare che si sviluppa al primo piano del fabbricato attualmente censito al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 14 graffato con il M.N. 361 sub 2, bene 2 del precedente **lotto 1 (uno)**, in forza della servitù costituita al punto 3) dell'art. 9 dell'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.

Dagli atti notarili reperiti e comunque dalla documentazione ricevuta in copia dal Comune di Salgareda (TV), si desume che la costruzione del fabbricato comprendente anche i beni oggetto di pignoramento constituenti il **lotto 2 (due)** è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che poi, nel corso degli anni, è stato oggetto di lavori che lo hanno in parte anche ampliato e/o sopraelevato. Esso presenta le strutture con tipologie edilizie tipiche di quelle più probabili in cui le varie porzioni sono state edificate.

Dal collaudo statico a firma dell'Ing. Tito Bonaccini, redatto in data 06/07/1994 a seguito dei lavori di ampliamento di cui alla C.E. N. 48/84 del 19/09/1984, risulta che *“trattasi di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra, a forma di L ... Il piano terra e parte del primo piano destinati ad attività commerciale sono stati collaudati a suo tempo, mentre la parte rimanente del primo piano, rivolta verso sud, in pianta ml 13,16 x 9,10 ed analoga porzione sovrastante al 2° piano, sono state ristrutturate per ricavare un alloggio su ciascuna. Gli alloggi sono simili tra loro e comprendono cucina-pranzo, soggiorno, due/tre camere da letto e servizi. ... Le strutture portanti sono così costituite:*

- *fondazioni esistenti;*
- *murature perimetrali di tamponamento in mattoni pieni esistenti;*
- *murature interne in laterizio di vari spessori legato con malta bastarda;*
- *pilastri in c.a. sez. cm. 30x30 ...*
- *travi reticolari prefabbricate in acciaio di varie luci;*
- *architravi, cordoli e mensole in c.a. ...*
- *solai di piano e di soffittatura in latero cemento ... integrati con travi reticolari prefabbricate in acciaio;*
- *scala interna in c.a. a semplice appoggio;*
- *copertura a più falde eseguita con paretine di forati e tavelloni”.*

Per quanto è stato possibile accettare, inoltre, le pareti perimetrali esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura.

Il tetto del fabbricato ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

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

L’U.I., allo stato attuale, è in corso di definizione e si trova allo stato grezzo, priva dei serramenti interni, dei pavimenti, dei servizi e delle altre finiture in generale.

Il sottoscritto segnala che:

- sull’area scoperta di cui al negozio censito al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 361 sub 1 graffato con il M.N. 363 sub 12 e graffato con il M.N. 364 sub 9, costituente il bene 1 del precedente **lotto 1 (uno)**, insistono i posti auto il cui diritto di uso esclusivo e perpetuo, in forza dell’atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi, è stato concesso a favore

della “*porzione del fabbricato ... consistente in un appartamento di sette vani più accessori ai piani primo e secondo, individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al N. 1534 di prot.*”. Bene da cui sono derivate le unità immobiliari attualmente descritte al C.F. – Sezione A – Foglio 6 con i mappali N. 363 sub 5 - bene unico del presente **lotto 2 (due)** – e N. 363 sub 10 – bene non pignorato in proprietà di terzi. Nella planimetria allegata sub D all’atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi, si desume che i posti auto concessi in uso esclusivo e perpetuo sono n. 4, di dimensioni ciascuno pari a lunghezza 5 m e larghezza 2,30 m e si sviluppano a partire dallo spigolo nord-ovest verso sud, uno affiancato all’altro (per la corretta identificazione di detta area si rimanda alla planimetria sub D dell’atto allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

La descrizione dell’U.I. pignorata e al fabbricato che la contiene, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 23** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

L’U.I. costituente il **lotto 2 (due)** è in corso di definizione.

Essa è priva dei serramenti interni, e si trova allo stato grezzo, priva dei serramenti interni, dei pavimenti, dei servizi e delle altre finiture in generale.

Impianti

L’U.I. di cui al M.N. 363 sub 5 è in corso di definizione e, per quanto è stato possibile accertare, è dotata solo di alcune limitate predisposizioni impiantistiche.

Le suddette predisposizioni necessitano cautelativamente di essere verificate, completate e comunque eventualmente adeguate alle caratteristiche di funzionalità e di conformità rispetto alle vigenti disposizioni di legge.

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

- U.I. in corso di definizione di cui al M.N. 363 sub 5 pignorato per la quota
di 1/2 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

Generalità

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 08/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “*è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione ...*” identificato con i seguenti estremi di registrazione “*Anno 2022 S. IT N. 9421 Ufficio T6D Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema) in corso*” e inviava in allegato la ricevuta di registrazione e copia del “*contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto a condizione risolutiva e opzione congiunta di acquisto del ramo*

d'azienda e di locazione immobiliare" di cui alla scrittura privata al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima).

Tenuto conto che la descrizione degli immobili contenuta nel detto contratto fa anche riferimento a planimetrie allegate all'atto stesso, lo scrivente ha provveduto ad ottenere copia dello stesso completa anche degli allegati dal Notaio Matteo Contento che lo ha autenticato nelle firme in data 23/03/2022 al rep. 30090 (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

Detto contratto risulta registrato a Treviso in data 29/03/2022 al N. 9421 Serie 1T.

Lo scrivente esamina detto contratto.

Contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto a condizione risolutiva e opzione congiunta di acquisto del ramo d'azienda e di locazione immobiliare di cui alla scrittura privata al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento in data 23/03/2022 registrato a Treviso in data 29/03/2022 al N. 9421 Serie 1T.

Il nominativo dell'*Affittuario* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nelle premesse viene precisato che "a) la Concedente (n.d.r.: Esecutato I) è titolare di un'attività di commercio al minuto alimentari ... d) che il ramo d'azienda oggetto del presente contratto è composta da:

- i) impianti, attrezzature, utensilerie, mobili e arredi di cui all'allegato B);
- ii) il compendio immobiliare costituito da fabbricati in Comune di Salgareda (TV), alla Via Roma n. 97, e precisamente:

I)

le unità immobiliari identificate catastalmente come segue:

in piena proprietà della Concedente

Catasto Fabbricati - Comune di Salgareda =

Sezione Urbana A Foglio 6

MN. 361 sub 1 - 363 sub 12 - 364 sub 9 (graffati) - *Via Roma n. 97, piano T-1, categoria C/I, classe 3⁺, mq. 334, dati di superficie totale mq. 439, RC€ 6.227,13 =* (n.d.r.: bene 1 del precedente **lotto 1 (uno)**)

MN. 361 sub 2 - 363 sub 14 (graffati) - *Via Callunga n. SN, piano 1 - lastrico solare di mq. 54 =* (n.d.r.: bene 2 del precedente **lotto 1 (uno)**)

per la quota di 530/1000 spettante alla Concedente

Catasto Fabbricati - Comune di Salgareda =

Sezione Urbana A Foglio 6

MN. 367 - *Via Roma - area urbana di mq. 47 =;* (n.d.r.: bene 3 del precedente **lotto 1 (uno)**)

2)

con il consenso dei comodanti comproprietari, signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3), le seguenti unità immobiliari, così catastalmente descritte:

Sezione Urbana A Foglio 6

MN. 363 sub 5 - *Via Callunga, piano T-1 - unità in corso di definizione =* (n.d.r.: bene unico del presente **lotto 2 (due)**)

MN. 363 sub 11 - *Via Roma n. 97, piano T, categoria C/I, classe 3⁺, mq. 35, dati di superficie catastale totale mq. 43, RC€ 652,54 =;* (n.d.r.: bene 4 del precedente **lotto 1 (uno)**)

unità immobiliari nel godimento della Concedente comodataria giusta contratto di comodato stipulato tra le parti in data 23 marzo 2022 e in corso

di registrazione (n.d.r.: l'Agenzia delle Entrate non ha fornito allo scrivente tale eventuale contratto di comodato) *poiché nei termini, nonché*:

3)

come la Concedente dichiara e garantisce, anche a integrazione delle dichiarazioni di garanzia e conseguenti pattuizioni contenute nel successivo articolo 7, anche il diritto di passaggio sull'area urbana MN. 364 sub 4 Sezione A Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), limitatamente alla porzione di tale area già individuata catastalmente al Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Salgareda (TV) come MN. 362 di mq. 40 (ora soppresso e fuso con i MN. 365 di mq. 10 e 368 di mq. 30, entrambi del Foglio 6 Catasto Terreni, nell'odierno MN. 364 sub 4 Catasto Fabbricati Sezione A Foglio 6 del detto Comune) rappresentata dalla stradina di accesso all'area MN. 361 sub 1, sopra catastalmente descritta e, come detto, di proprietà della Concedente, area nella quale si svolgono le attività, inerenti all'attività d'impresa servita dal complesso aziendale in oggetto, di carico e scarico delle merci e di raccolta di rifiuti e imballaggi.

Detto compendio immobiliare, comprensivo degli immobili in proprietà o comoproprietà della Concedente e di quelli dalla stessa goduti in comodato è raffigurato nelle planimetrie (fatta eccezione per il MN. 363 sub 5) e nell'elaborato planimetrico che si allegano al presente atto sub lettera C) in unica fascicolazione, con la precisazione che nell'elaborato planimetrico allegato sub lettera C), la porzione di area MN. 364 sub 4 oggetto del detto diritto di passaggio è evidenziata in colore giallo e che detto diritto trova origine nella servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, costituita a carico del predetto (e ora soppresso) MN. 362 Foglio 6 Catasto Terreni Comune di

Salgareda (TV) e a favore delle unità immobiliari sopra descritte di proprietà della Concedente, giusta l'atto ai rogiti del giorno 16 novembre 1983 di Giovanni Battista Dall'Armi già Notaio in Treviso, Repertorio N. 6487, registrato a Treviso (TV) il giorno 1° dicembre 1983 al N. 9002 Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso (TV) in data 14 dicembre 1983 ai NN. RG 26874 RP 22375 ...”.

Nell'art. 2.1 viene stabilito che “*La società Concedente ... (n.d.r.: Esecutato 1), a mezzo del proprio socio amministratore e legale rappresentante, signor ... (n.d.r.: Esecutato 2), concede in affitto al titolare d'impresa e Affittuario ..., che accetta, il ramo d'azienda descritto nelle premesse”*,

Nell'art. 2.2 viene stabilito che “*Le Parti concordano che oggetto dell'affitto è il complesso aziendale nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, costituito da:*

- *impianti, attrezzature, utensileria, mobili, arredi, il tutto indicato nell'allegato B);*
- *il compendio immobiliare sopra catastalmente individuato e raffigurato come da planimetrie ed elaborato planimetrico allegati sub lettera C) e il sopradescritto diritto di passaggio sul MN. 364 sub 4 ...*

Nell'art. 3.1 viene stabilito che “*Il presente contratto avrà efficacia dalle ore 00:00:01 del giorno 24 marzo 2022 (di seguito, la "Data di Efficacia") e avrà termine alla fine del giorno 23 marzo 2025 (di seguito, la "Scadenza")”.*

Nell'art. 3.1 viene pattuito che “*Fermo quanto specificamente previsto al successivo art. 19, l'Affittuario avrà facoltà di ritenere risolto il contratto, con effetto immediato e ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa), qualora - in conseguenza di richieste di terzi e/o*

provvedimenti dell'Autorità giudiziaria, anche a carattere provvisorio, o dell'Autorità amministrativa - gli venga impedito il godimento del ramo d'azienda. In tale ipotesi, la Concedente sarà tenuta alla restituzione di una quota del canone corrispondente al mancato godimento del ramo d'azienda, da determinarsi secondo quanto stabilito al successivo art. 4.3, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito”.

Nell'art. 3.3 viene stabilito che “Fermo quanto precede, qualora invece il mancato godimento riguardasse solo una parte del ramo d'azienda e l'Affittuario vi abbia interesse, è in facoltà di quest'ultimo proseguire nel contratto di affitto, previo adeguamento del canone e fatto salvo il diritto al risarcimento del danno subito”.

Nell'art. 4.1 viene stabilito che “Il canone corrispettivo dell'affitto del ramo d'azienda per l'intero periodo di durata del contratto è pattuito e determinato in complessivi € 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) oltre IVA nella misura di legge (di seguito il "Canone"), da corrispondersi:

- per € 15.000,00 (Euro quindicimila virgola zero zero), oltre a IVA, contestualmente alla firma di questo contratto (nel seguito "Quota Una Tantum") ... dell'importo facciale di Euro 18.300,00 (diciottomilatrecento virgola zero zero centesimi) ...

il residuo importo di € 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) verrà versato: (a) in 35 (trentacinque) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.083,33 (duemilaottantatre virgola trentatre) ciascuna e l'ultima dell'importo di Euro 2.083,45 (duemilaottantatre virgola quarantacinque), tutte soggette a IVA nella misura di legge, a partire dal mese di aprile 2022 ed entro il giorno cinque di ciascun mese ovvero; (b) in unica soluzione per il

saldo ancora dovuto alla data in cui la Concedente avrà fornito all’Affittuario la prova di avere ritualmente depositato l’istanza ex art. 5 e 6 del DL 24 agosto 2021 N. 118, corredata dell’istanza volta ad ottenere le misure protettive del patrimonio, e di aver ottenuto tali misure (nel seguito "Quota Rateizzata").

Le Parti concordano che il Canone è stato determinato tenendo conto del fatto che l’importo di € 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), oltre IVA, per ogni anno di durata del contratto, è riferito al compendio immobiliare, mentre l’importo di € 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), oltre IVA, per ogni anno di durata del contratto, è riferito alla parte mobiliare”.

Lo scrivente, pertanto, fa presente che l’U.I. costituente bene unico del presente lotto 2 (due) è concessa in locazione, insieme ad altri beni che costituiscono il precedente lotto 1 (uno).

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato attuale applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili, l’ubicazione e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a $3,80 \div 4,20 \text{ €}/\text{m}^2$ mensili e quindi mediamente pari a $4,00 \text{ €}/\text{m}^2$ mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell’U.I. concesse in locazione pari a $593,2 \text{ m}^2$, lo scrivente valuta che il più probabile canone di locazione possa essere di circa $2.373,20 \text{ €}/\text{mensili}$ (che si arrotonda a $2.375,00 \text{ €}/\text{mensili}$), ossia pari a $28.500,00 \text{ €}/\text{annui}$ (diconsi Euro ventottomilacinquecento).

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, ossia deve essere rispettata la seguente disequazione: canone praticato > 66,6 % giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone praticato per la parte immobiliare pari a 2.083,33 €/mensili è maggiore di 1.581,75 €/mensili (66,6% giusto prezzo del canone pari a € 2.375,00) e pertanto la condizione è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato (2.083,33 €/mensili) non è da considerarsi vile.

La verifica del canone di locazione è anche riportata nell'allegato **sub 19** alla presente perizia di stima.

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

In forza di quanto desumibile dagli atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 2*, la costruzione del fabbricato comprendente anche i beni costituenti il **lotto 2 (due)** è stata iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Ad ogni modo, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Salgareda (TV), risulta che detto Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- nulla osta in data 21/10/1960 per i lavori di “*modifiche della facciata del fabbricato urbano*”;
- nulla osta in data 02/02/1965 per i lavori di “*modifiche prospettiche di un fabbricato*”;
- licenza edilizia in data 08/01/1968 per i lavori di “*ampliamento trattoria*

ad uso sala da pranzo”;

- concessione edilizia N. 48/84 in data 19/09/1984 per i lavori di “*ampliamento di fabbricato adibito ad attività commerciale e ristrutturazione di abitazione a due alloggi*” con relativi:
 - permesso di agibilità N. 48/84 rilasciato in data 13/01/1987 per il “*fabbricato ristrutturato e ampliato*”;
 - rinnovo e voltura del permesso di costruire rilasciato al *Proprietario 4* in data 02/12/2011 e successivo rilascio del certificato di agibilità di cui alla pratica n. 1984/048 rilasciato in data 30/04/2012 per il “*fabbricato identificato catastalmente in Comune di Salgareda – Sez. A Foglio 6 mapp. 363 sub 10 ...* (n.d.r.: U.I. non oggetto di pignoramento ma originata, insieme all’U.I. in corso di definizione di cui al M.N. 363 sub 5 – bene unico del presente **lotto 2 (due)** - dall’U.I. identificata dalla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 e registrata al N. 1534 di prot., pervenuta in ditta all’*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi e a favore della quale è stato concesso diritto di uso esclusivo e perpetuo dei posti auto che insistono sull’area scoperta del negozio con atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi);
- **concessione edilizia N. 132/86 in data 10/12/1986** per i lavori di “*variante al progetto N. 48/84 per l’ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale*” e con concessione edilizia N. 48/84P in data 13/01/1994 per la proroga;

- concessione edilizia in sanatoria N. 32/S in data 20/06/1996 per i lavori di *“costruzione di magazzino a destinazione commerciale”* con relativo certificato di agibilità;
- permesso di costruire N. 2005/081 in data 10/01/2006 per i lavori di *“fusione e ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso commerciale”* con relativo certificato di agibilità rilasciato in data 02/12/2008.

La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall’Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV), viene allegata **sub 20** alla presente perizia di stima.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Salgareda (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Salgareda (TV).

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

Sottolineando preliminarmente che l’unità è in corso di definizione, con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Salgareda (TV), allegati alla **concessione edilizia N. 48/84 in data 19/09/1984** e comunque alla successiva **concessione edilizia in variante N. 132/86 in data 10/12/1986**, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato non è pienamente conforme ai grafici progettuali e, in particolare, si riscontrano le seguenti difformità:

- la distribuzione interna dei vari ambienti è sostanzialmente difforme rispetto a quella rappresentata nelle piante progettuali;
- due delle finestre del prospetto sud (quelle centrali dei gruppi di tre finestre che si sviluppano ad est e ad ovest della porta), con affaccio su via Roma, risultano tamponate e le altre forometrie presentano lievi difformità dimensionali rispetto a quanto rappresentato;
- la posizione dei pilastri risulta lievemente difforme;
- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- lo scrivente evidenzia che i parcheggi indicati nei grafici progettuali di cui al permesso di costruire N. 2005/081 in data 10/01/2006 non tengono conto del numero e della disposizione dei posti auto il cui diritto di uso esclusivo e perpetuo è stato concesso all'U.I. da cui sono derivati gli attuali beni censiti con i mappali N. 363 sub 5 (bene unico del presente **lotto 2 (due)**) e N. 363 sub 10 (bene non pignorato in proprietà al *Proprietario 4*) con atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi.

Considerazioni conclusive

Considerato che allo stato attuale l'U.I. è priva di agibilità e comunque dei requisiti essenziali per il suo ottenimento, lo scrivente ritiene necessario eseguire tutti i lavori impiantistici e di finitura per completare l'unità immobiliare e renderla idonea all'utilizzo abitativo.

Considerato comunque che sono state rilevate delle sostanziali difformità tra quanto attualmente realizzato e quanto rappresentato nei grafici progettuali

rappresentanti l'ultimo stato assentito, lo scrivente valuta cautelativamente necessario presentare una pratica edilizia volta a regolarizzare dette difformità e ad assentire i lavori di completamento, oltre che una pratica per l'ottenimento dell'agibilità una volta terminati detti lavori, previo ottenimento dei certificati di conformità degli impianti secondo le vigenti normative e di quant'altro necessario.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

L'U.I. di cui al M.N. 363 sub 5 risulta in corso di definizione e la sua planimetria, pertanto, non è disponibile.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente segnala che, una volta terminati i lavori di completamento dell'U.I., si renderà necessario anche depositare denuncia di variazione catastale con il deposito della planimetria dell'U.I.

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, potranno essere soggetti a possibili e sensibili modificazioni e/o variazioni anche in aumento.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'U.I. pignorata costituente il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salgareda (TV) in data 09/05/2024 al prot. 5205 (cfr. allegato **sub 21** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato ipotecario depositato in atti della presente procedura esecutiva si ricava la seguente provenienza ultraventennale del bene in capo all'*Esecutato 2*.

Con riguardo al bene unico del presente **lotto 2 (due)** – censiti con il M.N. 363 sub 5

- con atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 il *Proprietario 1* vendeva all'*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* il bene che ha poi originato anche quello attualmente pignorato (U.I. in corso di definizione di cui al M.N. 363 sub 5) e, in particolare la “*porzione del fabbricato ... consistente in un appartamento di sette vani più accessori ai*

piani primo e secondo, individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al N. 1534 di prot.”. La ditta intestataria dei suddetti beni risultava:

- *Proprietario 3* per la quota di 1/2 della piena proprietà.
- **Esecutato 2** per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L’identificazione dell’**Esecutato 2**, oltre che 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 o di più beni 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 2 (due)** è formato da:

- per la quota pari a ½ della piena proprietà in ditta all’Esecutato 2: N. 1 U.I.
in corso di definizione che si sviluppa al primo piano censita al C.F. – Sez. A – Foglio 6 con il M.N. 363 sub 5,

facente parte di un fabbricato sito a Salgareda (TV) in via Roma all’altezza dell’incrocio con via Callunga e comunque economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L’eventuale divisione dell’U.I. costituenti il **lotto 2 (due)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, nuove eventuali servitù, la suddivisione delle reti impiantistiche e quant’altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 2 (due)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL BENE

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 2 (due)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

BENE UNICO

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 6

M.N. 363 sub 5, via Callunga, Piano T-1, cat. F/4

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 20/01/1987 in atti dal 19/01/1996*

AMPLIAM-DEM PARZ-DIV DISTRIB SPAZI INT (n. 2320/1987)”

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: “*IN CORSO*

DI DEFINIZIONE – DERIVA DAL M.N. 363 SUB I”

§ § § § §

con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene è compreso nel fabbricato che insiste in tutto e/o in parte sui terreni:
 - o M.N. 361, ente urbano di are 4.42 in forza di “*TIPO MAPPALE del 19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96 (n. 1616.1/1996)*” con la seguente annotazione “*di stadio: VARIAZIONE GRAFICA*”;
 - o M.N. 363, ente urbano di are 3.35 in forza di “*TIPO MAPPALE del 19/01/1996 Pratica n. TV0287771 in atti dal 23/08/2004 T.M. 1616/96 (n. 1616.1/1996)*” con la seguente annotazione “*di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE 370-371*”;
- si rimanda al successivo capitolo “*servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” per le precisazioni catastali in merito al bene oggetto di pignoramento e a quelli da cui è stato originato così come pervenuto in ditta all’*Esecutato 2*,
avente la superficie linda convenzionale commerciale di m² 126,0.

Il valore unitario applicabile per U.I. con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa €/m² 1.150,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - k₁ = 0,70
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - k₂ = 1,10;
- coefficiente per stato di conservazione - k₃ = 0,95;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.150,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i =$$

$$= 1.150,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3) =$$

$$= 1.150,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,95) =$$

$$= 1.150,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 841,23 \text{ €/m}^2$$

che si arrotonda a 850,00 €/m²

$$126,0 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 107.100,00$$

A detrarre:

- per tenere conto che la vendita della quota pari a 1/2 della piena proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente considera un abbattimento nella misura del 15% del valore stimato

€ - 16.065,00

- più probabili costi per i lavori di completamento dell'U.I. consistenti in tutte quelle opere di finitura e impiantistiche necessarie per ottenere l'abitabilità, ogni onere compreso

€ 50.000,00

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate e per assentire i lavori di completamento oltre che per presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, ogni onere compreso

€ - 7.500,00

- più probabili costi per presentare la denuncia di variazione catastale una volta terminati i lavori di completamento, ogni onere compreso

€ - 2.000,00

VALORE DI MERCATO DELLA PIENA

PROPRIETÀ DEL LOTTO 2 (DUE) € 31.535,00

**Considerato quanto oggetto di pignoramento, il
valore di mercato della quota pari a ½ della piena
proprietà risulta**

€ 31.535,00 * 1/2 € 15.767,50

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:

€ - 3.153,50

VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE) € 12.614,00
che si arrotonda a € 13.000,00

diconsi euro tredicimila / 00.

3. LOTTO 3 (TRE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 3 (tre)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il **lotto 3 (tre)** comprende i seguenti beni:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 10

M.N. 482 sub 1, via Roma, cat. F/1, cons. 1.206 m²

dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2012 Pratica n. TV0102064 in atti dal 11/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10847.1/2012)*”

F/1 – *area urbana*

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 10

M.N. 482 sub 2, via Roma, Piano T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 9,5 vani, S.C.

totale m² 218 (totale escluse aree scoperte m² 209), R.C. € 457,27

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”

A/7 – *abitazione in villino*

BENE 3

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 10

M.N. 482 sub 3, via Roma, Piano T, cat. C/6, cl. U, cons. 32 m², S.C. totale m² 32, R.C. € 90,90

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”

C/6 – *autorimessa*

§ § § § §

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno di cui al M.N. 482, ente urbano di area 13.70 in forza di “*TIPO MAPPALE del 15/02/1983 Pratica n. TV0288996 in atti dal 25/08/2004 T.M. 7485/83 (n. 7485.1/1983)*”;
- si rimanda al successivo capitolo “*servitù ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” per le precisazioni catastali in merito ai beni oggetto di pignoramento e a quelli da cui sono stati originati così come pervenuti in ditta all’*Esecutato 2*.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** è contenuta nell’allegato **sub 24** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al terreno su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 3 (tre)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 237, N. 271, N. 492 e N. 481, tutti del Foglio 10 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA E PRECISAZIONI CATASTALI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato 2*.

In particolare:

- **con atto di compravendita in data 14/12/1973 al rep. 68165 del Notaio Guglielmo Santomauro, registrato a Treviso in data 24/12/1973 al N. 6192 e trascritto a Treviso in data 05/01/1974 ai nn. 502/480** (cfr. allegato **sub 25** alla presente perizia di stima):
 - o il *Proprietario 5* e il *Proprietario 6* vendevano all'*Esecutato 2* i seguenti beni:
 - “... *appezzamento di terreno sito in COMUNE DI SALGAREDA catastalmente così individuato SEZIONE A = FOGLIO X° (DECIMO) M.N. 43/d – Sem.arb.1^ = Ha: 0.13.70 = R.D. L. 143,85 – R.A. L. 36,99 ... coerenziano a partire da nord girando intorno nel senso orario con M.N. 43/a, 271, 43/e, 43/c, tutti nel predetto foglio. I dati catastali sopra riportati sono stati desunti dal tipo di frazionamento N. 32754/27 redatto dal geom. Mario Bonora in data 15 novembre 1973, approvato dallo U.T.E. di Treviso, 2^ Sezione, il 30 novembre 1973, tipo che in copia da me certificata conforme all'originale, firmata per approvazione dalle Parti e controfirmata da me, previa lettura della leggenda da me fattane loro, a quest'atto si allega sub A).”*

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che, esaminando l'atto di compravendita sopra citato, il frazionamento allegato allo stesso e la documentazione catastale dei beni allegata **sub 24** alla presente perizia di stima, si desume che:

- il M.N. 43/d possedeva superficie di are 13.70, ossia pari a quella posseduta dall'originario terreno di cui al M.N. 482, semin arbor, cl. 1 di are 13.70 costituito con “*frazionamento del 14/12/1973 in atti dal 20/05/1986 (n. 26383)*” (cfr. visura catastale storica al C.T. per il M.N. 482 contenuta nella documentazione catastale relativa ai beni costituenti il **lotto 3 (tre)** allegata **sub 24** alla presente perizia di stima);
- l'originario terreno di cui al M.N. 482, semin arbor, cl. 1, di are 13.70 è stato trasformato in ente urbano, di are 13.70, con “*TIPO MAPPALE del 15/02/1983 Pratica n. TV0288996 in atti dal 25/08/2004 T.M. 7485/83 (n. 7485.1/1983)*”;
- sull'ente urbano di cui al M.N. 482 insiste l'attuale consistenza pignorata costituente il **lotto (tre)**.

Nell'atto di compravendita in data 14/12/1973 al rep. 68165 del Notaio Guglielmo Santomauro, viene in particolare stabilito che:

- nell'art. 2 - “il suddescritto terreno è compravenduto a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova, con i relativi diritti, azioni, ragioni, con le servitù attive e passive inerenti. Sul terreno descritto, lungo il confine sud insiste per metà larghezza una strada di lottizzazione la cui mediana coincide con il confine tra il M.N. 43/d predetto ed il M.N. 43/e.

In aggiunta alla servitù di passaggio già costituita con atti precedenti, viene qui costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e senza limitazione alcuna

- a) a favore del terreno compravenduto ed a carico del residuo terreno di proprietà dei venditori su cui insistono strade di lottizzazione;*
- b) a carico del terreno compravenduto ed a favore degli attigui lotti di terreno ancora di proprietà dei venditori, quale ne sia la destinazione futura e comunque vengano frazionati”.*
- nell'art. 6 - “... l'acquirente chiede le agevolazioni fiscali ... obbligandosi a costruire nel suddescritto terreno una casa di civile abitazione di carattere economico popolare, senza caratteristiche di lusso”.

DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria beni costituenti il **lotto 3 (tre)** risulta:

- **Esecutato 2** per l'intero della piena proprietà.

In forza del seguente atto:

- atto di compravendita in data 14/12/1973 al rep. 68165 del Notaio Guglielmo Santomauro, registrato a Treviso in data 24/12/1973 al N. 6192 e trascritto a Treviso in data 05/01/1974 ai nn. 502/480, con cui ha acquistato il terreno su cui è stata edificata l'attuale consistenza pignorata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dall'ispezione ordinaria effettuata in data 01/10/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2023, antecedente a quella a cui è

aggiornato il certificato ipotecario depositato per la presente esecuzione immobiliare presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari e comunque antecedente alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura, con riferimento ai beni costituenti **il lotto 3 (tre)**, a carico dell'*Esecutato* 2 non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle riportate nel detto certificato ipotecario (cfr. allegati da **sub 14** alla presente perizia di stima).

Dal certificato ipotecario in atti e dall'ispezione ordinaria ipotecaria effettuata in data 01/10/2024, si evince che i beni pignorati costituenti **il lotto 3 (tre)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

* Prima ed unica trascrizione (dal certificato ipotecario in atti)

Trascrizione N. 11851 del 05/05/2023 - N. generale 16565

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 2681/2023 in data 18/04/2023, a favore di “
[REDACTED]
[REDACTED]” con sede a Mogliano Veneto (TV), C.F. [REDACTED],

contro l'*Esecutato* 2 e gravante, oltre ad altri beni, per l'intero della piena proprietà i beni descritti al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con i mappali N. 482 sub 1 - bene 1 del presente **lotto 3 (tre)**, N. 482 sub 2 - bene 2 del presente **lotto 3 (tre)** e N. 482 sub 3 - bene 3 del presente **lotto 3 (tre)**.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 7113 del 11/10/2022 - N. generale 40194

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo al rep. 344/2022 in data

contro l'*Esecutato 2* e gravante, oltre ad altri beni, per l'intero della piena proprietà i beni descritti al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con i mappali N. 482 sub 1 - bene 1 del presente **lotto 3 (tre)**, N. 482 sub 2 - bene 2 del presente **lotto 3 (tre)** e N. 482 sub 3 - bene 3 del presente **lotto 3 (tre)**.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 26** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il lotto 3 (tre) è formato da:

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'Esecutato 2: N. 1 abitazione in villino censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 2, N. 1 autorimessa censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 3 e N. area urbana censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 1,
il tutto a costituire un complesso residenziale unifamiliare sito a Salgareda in via Dante al civico 37 a circa 600 m dal centro.

L'accesso ai beni avviene dalla suddetta via Dante per mezzo di un cancello pedonale e un cancello carraio ubicati in prossimità dello spigolo sud del confine ovest dell'area scoperta.

In forza di quanto è possibile desumere dalla documentazione edilizia ricevuta in copia dal Comune di Salgareda (TV), il fabbricato è stato edificato nei primi anni '70 e, per quanto è stato possibile accertare, esso presenta tipologia edilizia tipica di tale epoca.

In particolare, dal collaudo statico a firma dell'Ing. Mario De Luca, redatto in data 09/11/1979, risulta che “*trattasi della costruzione di un edificio ad uso abitazione a pianta irregolare delle dimensioni massime di ml. 13,38 x 14,02 si sviluppa su un piano terra ed un primo piano per una altezza massima alla gronda di ml. 5,60. Le strutture verticali sono costituite da muratura in bimattoni s = 26 cm, poggiante su fondazioni continue leggermente armate. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero cemento tipo Fert ... poggiante sulle murature e sono ad esse collegate mediante cordoli in cemento armato in spessore di solaio e muratura. Il tetto è realizzato mediante solaio delle stesse caratteristiche dei precedenti su cui poggiante paretine e tavellonato superiore che costituisce le falde. La copertura è in tegole.*”

Per quanto è stato possibile accettare, inoltre, le pareti perimetrali esterne sono intonacate con soprastante dipintura di tonalità giallo-crema.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da avvolgibili e i serramenti interni sono in legno.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

L’U.I. di cui al M.N. 482 sub 2 – abitazione in villino – comprende progettualmente:

- al piano terra: locali di servizio quali ripostigli, magazzino, cantina, w.c. e il vano scale di collegamento al primo piano. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che la disposizione degli ambienti non è pienamente conforme al progetto assentito (seppur lo stesso presenti dei segni grafici a matita a modifica di quanto rappresentato), che il vano scala è stato tamponato con una pannellatura provvisoria e che l’intero piano terra è utilizzato come unità abitativa. Risulta ricavata, infatti, una cucina nel

locale ripostiglio sud e una camera da letto nei locali ripostiglio nord e centrale termica.

- al primo piano: l'entrata, il soggiorno, il pranzo, la cucina, il guardaroba, due camere, il bagno, il disimpegno, il vano scale di collegamento al piano terra, due terrazze e una tettoia.

L'U.I. di cui al M.N. 482 sub 3 – autorimessa – è costituita da un unico locale e si sviluppa nella porzione sud-est del piano terra.

L'area scoperta si sviluppa intorno al fabbricato ed è principalmente tenuta a giardino, con la presenza di alberature, arbusti e aiuole.

L'area scoperta comprende anche aree di manovre pavimentate in betonelle, marciapiedi e percorsi pedonali.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che in prossimità dello spigolo sud-est dell'area scoperta, risulta edificata una tettoia in legno con pavimentazione in calcestruzzo lisciato.

La descrizione delle finiture interne ed esterne del fabbricato e delle unità pignorate, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 26** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

Le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)** presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria 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 e/o finiture.

Impianti

L’U.I. di cui al M.N. 482 sub 2, per quanto è stato possibile accertare, è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia installata nel locale centrale termica al piano terra;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto telefonico;
- antenna tv;
- citofono;
- climatizzatore.

L’U.I. di cui al M.N. 482 sub 3, per quanto è stato possibile accertare, è dotata del solo impianto elettrico.

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:

- abitazione in villino di cui al M.N. 482 sub 2

piano primo – locali abitabili	m ²	121,3 x 1,0	m ²	121,3
piano primo – terrazze e patio	m ²	48,3 x 0,3	m ²	14,5
piano terra – locali di servizio	m ²	122,7 x 0,5	m ²	61,4

- autorimessa di cui al M.N. 482 sub 3

primo piano	m ²	34,3 x 0,5	m ²	17,2
-------------	----------------	------------	----------------	------

- area urbana di cui al M.N. 482 sub 1 di superficie

complessiva catastale pari a 1.206 m²

per la superficie pari a quella

principale lorda

dell'abitazione	m ²	121,3 x 0,1	m ²	12,1
-----------------	----------------	-------------	----------------	------

per la superficie pari a quella

principale lorda

dell'abitazione e fino al

doppio	m ²	121,3 x 0,03	m ²	3,6
--------	----------------	--------------	----------------	-----

Somma la superficie lorda commerciale convenzionale **m² 230,1**

L'area scoperta eccedente di m² 963,4

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 08/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava

che “è stato possibile individuare n. I contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione ...” identificato con i seguenti estremi di registrazione “Anno 2022 S. 1T N. 9421 Ufficio T6D Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema) in corso” e inviava in allegato la ricevuta di registrazione e copia del “contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto a condizione risolutiva e opzione congiunta di acquisto del ramo d'azienda e di locazione immobiliare” di cui alla scrittura privata al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima).

Detto contratto non riguarda le U.I. costituenti il presente **lotto 3 (tre)**.

Per quanto è stato possibile accettare e comunque in forza di quanto riferito dal Custode nella relazione periodica depositata in data 16/05/2024, risulta che i beni costituenti il lotto 3 (tre) sono occupati “dall'esecutato ... (n.d.r.: *Esecutato 2*) e la propria coniuge.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala altresì che, in forza di quanto accertato nel corso dei sopralluoghi, parte dei locali ad uso servizio che si sviluppano al piano terra sono occupati dal figlio dell'*Esecutato 2* che ivi abita.

Da informazioni ottenute dal Custode, il figlio dell'*Esecutato 2* occupa detti locali senza alcun titolo.

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

Sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Salgareda (TV), risulta che detto Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- **licenza edilizia N. 973 del 15/11/1974** per i lavori di “costruzione di

fabbricato urbano” con relativo permesso di abitabilità N. 973 con decorrenza dal 11/05/1980;

- autorizzazione N. 141/94 del 07/11/94 per i lavori di “*sostituzione del manto di copertura e delle grondaie*”.

La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall’Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV), viene allegata **sub 27** alla presente perizia di stima.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Salgareda (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Salgareda (TV).

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Salgareda (TV), allegati alla **licenza edilizia N. 973 del 15/11/1974**, 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:

- la partizione interna degli ambienti del piano terra è difforme da quanto rappresentato progettualmente. A tal riguardo, il sottoscritto evidenzia che il grafico progettuale ricevuto in copia dal Comune presenta dei segni

tracciati verosimilmente a matita e/o a penna, che già rilevano alcune tra le difformità rilevate come sussistenti. Ad ogni modo, in sede di sopralluogo, lo scrivente ne ha rilevate di ulteriori e/o comunque ha rilevato che quanto realizzato non è pienamente conforme nemmeno a quanto tracciato a matita;

- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- sull'area scoperta in prossimità dello spigolo sud-est e dei rispettivi confini risulta realizzata una tettoia con struttura in legno e con pavimentazione dell'area interessata in calcestruzzo lisciato;
- sull'area scoperta a nord-ovest e in prossimità del confine ovest risulta realizzato un caminetto con griglia in muratura.

Considerazioni conclusive

Tenuto conto di quanto accertato, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene innanzitutto opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'immobile pienamente conforme allo stato realizzato, i cui più probabili costi verranno esposti in detrazione nella stima dei beni.

Ciò in ogni caso precisando che il piano terra presenta altezze tali da non consentire l'utilizzo dei locali con fini abitativi.

Con riguardo alle opere abusive insistenti sull'area scoperta, tenuto conto che sono state realizzate in assenza di titolo edilizio e che comunque non rispettano le distanze minime dai confini, lo scrivente, cautelativamente, valuta necessaria la loro demolizione, i cui più probabili costi verranno esposti

in detrazione nella stima dei beni.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. pignorate sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle seguenti:

- il piano terra dell'abitazione di cui al M.N. 482 sub 2, seppur abbia recepito la maggior parte delle modifiche realizzate in difformità rispetto al progetto assentito di cui alla Licenza edilizia N. 973 del 15/11/1974, presenta in ogni caso ulteriori modifiche che riguardano la disposizione degli ambienti e delle murature;
- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- sull'area scoperta in prossimità dello spigolo sud-est e dei rispettivi confini risulta realizzata una tettoia con struttura in legno e con pavimentazione dell'area interessata in calcestruzzo lisciato;
- sull'area scoperta a nord-ovest e in prossimità del confine ovest risulta realizzato un caminetto con griglia in muratura.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. pignorate pienamente conformi a quanto realizzato e comunque a quanto verrà regolarizzato con la pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente punto.

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, potranno essere soggetti a possibili e sensibili modificazioni e/o variazioni anche in aumento.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono le U.I. pignorate costituenti il **lotto 3 (tre)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salgareda (TV) in data 09/05/2024 al prot. 5205 (cfr. allegato **sub 21** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato ipotecario depositato in atti della presente procedura esecutiva

si ricava la seguente provenienza ultraventennale dei beni in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*.

Con riguardo ai beni 1, 2 e 3 del presente **lotto 3 (tre)** – rispettivamente censiti con il M.N. 482 sub 1, N. 482 sub 2 e N. 483 sub 3

- con atto di compravendita in data 14/12/1973 al rep. 68165 del Notaio Guglielmo Santomauro, registrato a Treviso in data 24/12/1973 al N. 6192 e trascritto a Treviso in data 05/01/1974 ai nn. 502/480 il *Proprietario 5* e il *Proprietario 6* vendevano il terreno allora censito con il M.N. 43/d su cui poi è stata edificata l'attuale consistenza pignorata.

La ditta intestataria del detto terreno risultava:

- **Esecutato 2** per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione e dell'*Esecutato 2*, oltre che 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 o di più beni 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 3 (tre)** è formato da:

- per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*: N. 1 abitazione in villino censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 2, N. 1 autorimessa censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 3 e N. area urbana censita al C.F. – Sez. A – Foglio 10 con il M.N. 482 sub 1, il tutto a costituire un complesso residenziale unifamiliare sito a Salgareda in

via Dante al civico 37.

L'eventuale divisione delle singole U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 3 (tre)** formato, non sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEI BENI

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 3 (tre)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 10

M.N. 482 sub 1, via Roma, cat. F/1, cons. 1.206 m²

dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2012 Pratica n. TV0102064 in atti dal 11/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10847.1/2012)*”

F/1 – *area urbana*

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 10

M.N. 482 sub 2, via Roma, Piano T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 9,5 vani, S.C. totale m² 218 (totale escluse aree scoperte m² 209), R.C. € 457,27

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”

A/7 – *abitazione in villino*

BENE 3

Per l'intero della piena proprietà in ditta all'*Esecutato 2*

CATASTO FABBRICATI

Comune di Salgareda – Sez. A – Foglio 10

M.N. 482 sub 3, via Roma, Piano T, cat. C/6, cl. U, cons. 32 m², S.C. totale m² 32, R.C. € 90,90

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”

C/6 – *autorimessa*

§ § § § §

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno di cui al M.N. 482, ente urbano di are

13.70 in forza di “*TIPO MAPPALE del 15/02/1983 Pratica n. TV0288996*

in atti dal 25/08/2004 T.M. 7485/83 (n. 7485.1/1983)”;

- si rimanda al precedente capitolo “*serviti ed altri oneri come risultanti dagli atti di provenienza e precisazioni catastali*” per le precisazioni catastali in merito ai beni oggetto di pignoramento e a quelli da cui sono stati originati così come pervenuti in ditta all’*Esecutato 2*,

aventi:

- la superficie linda convenzionale commerciale di

m^2 230,1,7

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa $\text{€}/m^2$ 1.300,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,975$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,975$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}1.300,00 \text{ €}/m^2 \times \prod k_i &= \\&= 1.300,00 \text{ €}/m^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\&= 1.300,00 \text{ €}/m^2 \times (0,70 \times 1,05 \times 0,975 \times 0,975) =\end{aligned}$$

$$= 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70) = 908,32 \text{ €/m}^2$$

che si arrotonda a 910,00 €/m²

$$230,3 \text{ m}^2 \times 910,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 209.391,00$$

- l'area scoperta eccedente quella considerata nel calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale di m² 963,4

$$963,4 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{€ \quad 24.085,00}}$$

SOMMA IL VALORE

€ 233.476,00

A detrarre per:

- più probabili costi per la demolizione delle opere abusive realizzate sull'area scoperta, compresa cernita, carico, trasporto e smaltimento del materiale di risulta in pubbliche discarica autorizzata, ogni onere compreso € -10.000,00

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, ogni onere compreso € - 7.500,00

- più probabili costi per le pratiche catastali necessarie a dare le planimetrie pienamente conformi a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, ogni onere compreso € - 3.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE)

€ 212.476,00

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:

€ - 42.495,20

VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)

€ 169.980,80

che si arrotonda a

€ 170.000,00

diconsi euro centosettantamila / 00.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava in data 08/10/2024 la bozza di perizia di stima dei beni a:

- **Avv.ti Matteo Balasso e Elisa Carollo**, legali di [REDACTED]
[REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite comunicazione e-mail
pec agli indirizzi
matteo.balasso@ordineavvocativicenza.it
elisa.carollo@ordineavvocativicenza.it
- **Avv.ti Paolo Laghi e Corinna Mesirca**, legali della Società [REDACTED]
[REDACTED] la quale agisce quale procuratrice speciale della Società
[REDACTED] - *intervenuta* - tramite
comunicazione e-mail pec agli indirizzi
paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it
corinnamesirca@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **Avv. Mauro De Lucca**, legale della sig.ra [REDACTED] - *costituita* -
tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo
maurodelucca@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite
comunicazione e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- **Esecutato 1** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo reperibile nel
sito governativo www.inipec.gov.it;
- **Esecutato 2** tramite raccomandata A.R. presso l'indirizzo a cui è stato
notificato l'atto di pignoramento.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 23/10/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Matteo Balasso, legale della Parte creditrice procedente (cfr. allegato **sub 28** alla presente perizia di stima).

Si risponde alle osservazioni presentate

Sulla prima osservazione – pagg. 16 - 19

Lo scrivente si limita a prendere atto che l'Avv. Balasso non muove osservazioni al contenuto della bozza, ma si limita ad indicare che si rimetterà alle determinazioni del G.E. in merito a quanto segnalato dal sottoscritto nella perizia di stima.

Sulla seconda osservazione – pagg. 21 - 22

Il sottoscritto Esperto Stimatore ringrazia l'Avv. Balasso per quanto segnalato.

Trattasi di mero errore materiale che si provvede a rettificare.

Sulla terza osservazione – pag. 33 righe 7-8 e a pag. 38 riga 16

Il sottoscritto Esperto Stimatore ringrazia l'Avv. Balasso per quanto segnalato.

Trattasi di mero errore materiale che si provvede a rettificare.

Sulla quarta osservazione – pag. 37-39

Come già segnalato in perizia, l'atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima), nelle premesse precisa, tra altre cose, quanto segue:

- “*1) che la società ... (n.d.r.: Proprietario 2) è proprietaria di porzione del fabbricato in condominio in Comune di Salgareda – Foglio VI, costruito sui M.N. 363-370-371, porzione consistente ... il tutto*

individuato sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 18/12/1984 ed ivi registrata al n. 3188 di prot.

2) che i Signori ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Proprietario 3) sono proprietari di altra porzione del fabbricato suddetto consistente ... individuata sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1534 di prot.

3) che il Signor ... (n.d.r.: Proprietario 1) è proprietario di altra porzione del fabbricato suddetto ... identificato sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1540 di prot.

4) che le ditte predette sono le uniche proprietarie del fabbricato in condominio.

5) che le unità immobiliari di cui ai precedenti punti 1) – 2) e 3) hanno diritto alla comproprietà, rispettivamente per le quote di 530/1000, 400/1000 e 70/1000, delle seguenti parti comuni:

- area di sedime del fabbricato (M.N. 363-370-371);

- area scoperta (M.N. 367)

- rampa di scale al piano terra quale risulta sulla planimetria 18/12/1984 al prot. 3188

- quanto altro necessario ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile".

Anche nel precedente atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, registrato a Treviso in data 01/12/1983 al N. 9002 Pubblici e trascritto a Treviso in data 14/12/1983 ai nn. 26874/22375 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima), l'area scoperta di cui al M.N. 367 viene indicata, insieme ad altre, parte comune del

fabbricato.

Ad ogni modo, l’U.I. di cui alla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 26 agosto 1983 ed ivi registrata al n. 1540 di prot. (descritta nel punto 3 delle premesse dell’atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi e che ha diritto alla comproprietà di 70/1000 area scoperta del M.N. 367), come dettagliatamente descritto nella presente perizia di stima, corrisponde all’U.I. di cui al M.N. 363 sub 2 che è stata ceduta con atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall’Armi (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima) dal *Proprietario 1* all’*Esecutato 2* e al *Proprietario 3* per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con la precisazione che “*le suddette porzioni di fabbricato partecipano alla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi di legge*”.

Tutto ciò considerato, lo scrivente evidenzia di essersi limitato a riportare ciò che emerge dall’analisi degli atti di provenienza e, per questo motivo, conferma in questa sede quanto riportato nella propria perizia di stima.

Trattandosi comunque di aspetti anche e soprattutto di natura giuridica, il sottoscritto Esperto Stimatore rimette doverosamente la questione alla più ampia valutazione dell’Ill.mo Sig. Giudice.

ALLEGATI

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) identificazione dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 3) atto di compravendita in data 16/11/1983 al rep. 6487 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- 4) planimetria al prot. 2318 del 20/01/1987 – ex M.N. 361;
- 5) estratto del Tipo Mappale di riferimento al prot. 1615 del 19/01/1996;
- 6) planimetria dell'ex. M.N. 363 sub 4;
- 7) planimetria dell'ex M.N. 363 sub 7;
- 8) planimetria dell'ex M.N. 364 sub 2;
- 9) atto di donazione in data 25/07/2011 al rep. 180226 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- 10) atto di cessione di quota di comproprietà e convenzione in data 20/12/1984 al rep. 8802 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- 11) atto di compravendita in data 19/10/2005 al rep. 155283 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- 12) atto di trasformazione di società in data 29/12/2010 al rep. 178609 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi;
- 13) ispezione ipotecaria ordinaria in data 01/10/2024 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 14) ispezione ipotecaria ordinaria in data 01/10/2024 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 15) ispezione ipotecaria ordinaria in data 01/10/2024 a carico del

Proprietario 3;

- 16) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 17) riscontro dell’Agenzia delle Entrate in data 08/05/2024 con allegati;
- 18) copia contratto d’affitto di ramo d’azienda con scrittura privata autenticato al repertorio 30090 e raccolta 18753 autenticata nelle firme dal Notaio Matteo Contento completo degli allegati;
- 19) verifica del canone di locazione;
- 20) documentazione tecnico-edilizia relativa ai beni costituenti il **lotto 1 (uno)** e il **lotto 2 (due)** ricevuta in copia dal Comune di Salgareda;
- 21) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salgareda (TV) in data 09/05/2024 al prot. 5205;
- 22) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 23) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 24) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)**;
- 25) atto di compravendita in data 14/12/1973 al rep. 68165 del Notaio Guglielmo Santomauro;
- 26) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)**;
- 27) documentazione tecnico-edilizia relativa ai beni costituenti il **lotto 3 (tre)** ricevuta in copia dal Comune di Salgareda;
- 28) osservazioni dell’Avv. Balasso, legale di Parte creditrice precedente.

Montebelluna, 24 ottobre 2024

L’ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser