

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 184/2022 R.G.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI
GIAVERA DEL MONTELLO (TV)
DI CUI L'ESECUTATO È USUFRUTTUARIO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 01/04/2023 per la stima di beni immobili in Giavera del Montello (TV) di cui l'*Esecutato* è usufruttuario, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 03/04/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 01/04/2023 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

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

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

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV) per prendere visione della situazione edilizia



ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail pec in data 11/04/2023 il sottoscritto 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 26/04/2023 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 74905 del 12/04/2023 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dal contribuente in oggetto in relazione agli immobili citati”*.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava l'ispezione giudiziale al bene pignorato per il giorno 17/05/2023.

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

Con nota e-mail pec in data 13/07/2023 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo Studio Notarile Marchio copia dell'atto di pubblicazione di testamento olografo con il quale l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni immobili pignorati.



In data 18/07/2023 lo Studio Notarile Marchio inviava copia del verbale di pubblicazione di testamento olografo richiesto.

Successivamente, il Comune di Giavera del Montello (TV) rilasciava la documentazione tecnica richiesta e il C.D.U.

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 14/11/2023:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- *Esecutato*, tramite raccomandata A.R. inviata all'indirizzo al quale è stato notificato l'atto di pignoramento e comunque all'indirizzo desumibile dal certificato di residenza che trovasi allegato alla relazione periodica del Custode depositata nel fascicolo telematico in data 24/05/2023,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 29/11/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa perveniva nota e-mail pec dell'Avv. Gyulai, legale di Parte creditrice procedente con la quale segnalava *“che in due diversi punti della bozza della perizia ... è riportato erroneamente che i beni sono ‘di proprietà dell’esecutato’ anziché ‘i beni di cui l’esecutato è*



usufruttario” (cfr. allegato **sub 28** alla presente relazione).

Lo scrivente Esperto Stimatore ringrazia per la segnalazione e provvede a rettificare il contenuto della relazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che:

- i beni pignorati comprendono un'abitazione (di cui al M.N. 420 sub 2) e un magazzino (di cui al M.N. 420 sub 3) dotati di area scoperta pertinenziale (di cui al M.N. 420 sub 1) e dei terreni (di cui al M.N. 26, N. 74, N. 75, N. 151, N. 152, N. 153, N. 154, N. 155, N. 156, N. 158 e N. 418), il tutto a formare un'unica entità di forma pressochè rettangolare;
- il frazionamento di tale entità potrebbe formare delle porzioni di valore complessivamente inferiore rispetto al valore dell'intero;
- ciascuna porzione potrebbe non essere conveniente dal punto di vista economico perché non suscettibile di autonomo godimento;
- la procedura esecutiva in oggetto interessa solo l'usufrutto dei beni pignorati,

lo scrivente Esperto Stimatore ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO



Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero dell'usufrutto

CATASTO FABBRICATI

Comune di Giavera del Montello (TV) – Sez. A – Foglio 2

- **BENE 1**

M.N. 420 sub 1, via degli Arditi n. 23 p. T, b.c.n.c.

area scoperta di 1097 m² – b.c.n.c. ai mappali N. 420 sub 2 e N. 420 sub 3

- **BENE 2**

M.N. 420 sub 2, via degli Arditi n. 23, p. S1-T-1-2, cat. A/3, cl. 1, cons. 9 vani, S.C. totale m² 289 (totale escluse aree scoperte m² 286), R.C. € 418,33

abitazione di tipo economico

- **BENE 3**

M.N. 420 sub 3, via degli Arditi n. 23, p. T-1, cat. C/2, cl. 1, cons. m² 142, S.C. totale m² 157, R.C. € 264,01

magazzini e depositi

con la precisazione che il bene 1 (di cui al M.N. 420 sub 1), il bene 2 (di cui al M.N. 420 sub 2) e il bene 3 (di cui al M.N. 420 sub 3) beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Giavera del Montello (TV) nel Foglio 2 con il M.N. 420 di are 13.42, ente urbano in forza del Tipo Mappale del 11/05/2009 Pratica n. TV0166060 in atti dal 11/05/2009 (n. 166060.1/2009).

CATASTO TERRENI

Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio 2



- **BENE 4**
M.N. 26, bosco ceduo, cl. 2, are 10.78, R.D. € 1,95 (L. 3.773), R.A. € 0,11 (L. 216)
- **BENE 5**
M.N. 74, semin arbor, cl. 3, are 18.00, R.D. € 10,23, R.A. € 6,51
- **BENE 6**
M.N. 75, semin arbor, cl. 3, are 17.20, R.D. € 9,77 (L. 18.920), R.A. € 6,22 (L. 12.040)
- **BENE 7**
M.N. 151, semin arbor, cl. 3, are 02.70, R.D. € 1,53, R.A. € 0,98
- **BENE 8**
M.N. 152, semin arbor, cl. 3, are 16.80, R.D. € 9,54, R.A. € 6,07
- **BENE 9**
M.N. 153, bosco ceduo, cl. 2, are 01.62, R.D. € 0,29 (L. 567), R.A. € 0,02 (L. 32)
- **BENE 10**
M.N. 154, bosco ceduo, cl. 2, are 09.80, R.D. € 1,77 (L. 3.430), R.A. € 0,10 (L. 196)
- **BENE 11**
M.N. 155, semin arbor, cl. 3, are 08.40, R.D. € 4,77 (L. 9.240), R.A. € 3,04 (L. 5.880)
- **BENE 12**
M.N. 156, semin arbor, cl. 3, are 00.55, R.D. € 0,31 (L. 605), R.A. € 0,20 (L. 385)
- **BENE 13**



M.N. 158, area rurale, are 00.22

- **BENE 14**

M.N 418, semin arbor, cl. 3, are 94.66, R.D. € 53,78 R.A. € 34,22

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure al C.T. sono allegati **da sub 2 a sub 21** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui è eretto il fabbricato e ai terreni comprendenti i beni oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 363, N. 364, N. 159, N. 161, N. 160 (questi ultimi tre costituenti di fatto sedime della pubblica strada denominata via Santi Angeli), pubblica strada denominata via Giuseppe Mancino, M.N. 372 e altro foglio, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della vendita, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* in forza della successione in morte del *Proprietario I* apertasi il 27/07/2016, dichiarazione di successione registrata a Montebelluna al N. 1102 vol. 9990, trascritta a TV in data 09/05/2018 ai nn. 15622/11137, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito del Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, al rep. 49318 racc. 27002 in data 14/09/2016, registrato a Montebelluna il 15/09/2016 al N. 6881 Serie 1T (cfr. allegato **sub 22** alla presente perizia di stima).



Lo scrivente segnala che i terreni pignorati di cui ai mappali N. 151, N. 153, N. 155, N. 156 e N. 158 costituiscono di fatto sedime della pubblica strada denominata via Santa Angeli.

DITTA INTESTATARIA

In forza della successione in morte del *Proprietario I* apertasi il 27/07/2016, dichiarazione di successione registrata a Montebelluna al N. 1102 vol. 9990, trascritta a TV in data 09/05/2018 ai nn. 15622/11137, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito del Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, al rep. 49318 racc. 27002 in data 14/09/2016, registrato a Montebelluna il 15/09/2016 al N. 6881 Serie 1T, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- *Esecutato*, per l'intero dell'usufrutto;
- sig.ra [REDACTED] (creditrice procedente unitamente alla sig.ra [REDACTED]), per la quota pari a ½ della nuda proprietà;
- sig.ra [REDACTED] (creditrice procedente unitamente alla sig.ra [REDACTED]), per la quota pari a ½ della nuda proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 10/11/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2022, antecedente a quella del 07/07/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data a firma del Dott.ssa Giovanna Giopato, Notaio in Treviso, e comunque a quella del 10/05/2022 in cui è stato trascritto il verbale di pignoramento immobiliare di



cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 23** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 10/11/2023, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 12432 del 10/05/2022 - N. generale 17511

Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/04/2022 al rep. 2221 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di «[REDACTED]», contro l'*Esecutato* gravante i beni oggetto della presente procedura.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 09/11/2023 non risultano intervenuti nella presente esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 24** alla presente perizia di stima formandone parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da un'abitazione (di cui al M.N. 420 sub 2) e un magazzino (di cui al M.N. 420 sub 3) dotati di area scoperta pertinenziale (di cui al M.N. 420 sub 1) e dei terreni (di cui al M.N. 26, N. 74, N. 75, N. 151, N. 152, N. 153, N. 154, N. 155, N. 156, N. 158 e N. 418), il tutto a formare



un'unica entità di forma pressochè rettangolare.

I beni sono ubicati nel Montello in via Santi Angeli all'intersezione con via Giuseppe Mancino a circa 8 km dal centro

I fabbricati sono compresi in un edificio principale e in ulteriori due edifici secondari ad uso pollaio e deposito.

I terreni si sviluppano a ovest rispetto ai fabbricati.

Ai fabbricati si accede da via Giuseppe Mancino per mezzo di una stradina in stabilizzato.

Il corpo di fabbrica principale presenta forma in pianta pressochè ad L e si sviluppa principalmente su tre livelli fuori terra con un locale ad uso cantina al piano interrato e con la porzione sud-est che si sviluppa su due livelli fuori terra.

Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Giavera del Montello, il fabbricato originario risale verosimilmente ad epoca ante '67 ed è stato poi oggetto di ampliamento nei primi anni '70.

Esso presenta tipologia edilizia / strutturale propria delle più probabili epoche in cui è stato realizzato.

Il tetto ha manto di copertura in coppi di tipo tradizionale e con grondaie e pluviali metallici.

Le pareti esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore rosa antico.

I serramenti esterni, ove presenti sono costituiti da scuri in legno.

I serramenti interni, ove presenti, sono in legno portanti specchiature in vetro.



1) **Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 420 sub 2 – abitazione**

All'U.I. di cui al M.N. 420 sub 2 si accede dall'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 420 sub 1 tramite un portoncino di ingresso in legno tamburato di vecchia fattura.

Essa è compresa nel corpo di fabbrica principale.

Catastalmente l'abitazione comprende:

- al piano sottostrada: la cantina;
- al piano terra: l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disbrigo, il vano scale di collegamento agli altri livelli, il ripostiglio, la c.t., la lavanderia e il portico;
- al primo piano: il corridoio, il vano scale di collegamento agli altri livelli, il bagno, il disbrigo e tre camere;
- al secondo piano: il corridoio, il vano scale di collegamento agli altri livelli, due locali ad uso soffitta, di cui uno che presenta pareti divisorie a formare tre ambienti.

Le pareti interne ed i soffitti sono principalmente intonacati a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Tutti i locali sono principalmente pavimentati in marmette e/o piastrelle di ceramica e/o in legno.

La cantina ha pavimento in calcestruzzo liscio.

I locali del secondo piano hanno pavimento in calcestruzzo liscio e/o in tavoloni di legno.

La cucina ha la zona cottura rivestita con piastrelle di ceramica.

Il bagno ha le pareti quasi interamente rivestite in piastrelle di ceramica e comprende il lavandino, il water, il bidè e una piccola vasca da bagno.



Anche la centrale termica e la lavanderia presentano le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica.

La lavanderia è dotata di lavandino incassato in un mobiletto, water, bidè e doccia.

A est del fabbricato si sviluppa a livello del piano di campagna, si sviluppa un manufatto assentito come concimaia.

2) Descrizione dei locali di deposito di cui al M.N. 420 sub 3

L'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3 è costituita da locali di deposito.

Essa è compresa in parte nel corpo di fabbrica principale e in parte si sviluppa su altri due corpi di fabbrica secondari.

Con riguardo a quanto compreso nel fabbricato principale, esso si sviluppa nella porzione sud-est dello stesso.

In particolare, al piano terra comprende la legnaia e al primo piano comprende due locali di deposito.

Per quanto è stato possibile accertare, i locali hanno pavimento in calcestruzzo liscio.

L'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3, inoltre, comprende altri due fabbricati secondari e, in particolare:

- uno che si sviluppa a sud-est del fabbricato principale ed è costituito da una tettoia chiusa su tre lati realizzata con struttura in legno e con rivestimento in lamierati;
- uno che si sviluppa a sud-ovest del fabbricato principale ed è costituito da un pollaio realizzato con struttura in muratura. La copertura del pollaio è in onduline di fibro-cemento, verosimilmente del tipo contenente amianto.



In forza di quanto reperito in atti del Comune di Giavera del Montello, detti fabbricati sono stati edificati in assenza di titolo edilizio autorizzativo.

Lo scrivente Esperto Stimatore valuta che, anche in forza della loro tipologia edilizia, detti fabbricati non siano sanabili e, pertanto, oltre a non considerare il loro contributo nel calcolo delle superfici, prevedrà nella stima dei beni anche i più probabili costi per il loro abbattimento.

3) **Descrizione dell'area scoperta di cui al M.N. 420 sub 1**

L'area scoperta ha una superficie catastale di circa m² 1097.

Essa è tenuta principalmente a giardino con la presenza di siepi, alberi e arbusti.

Su di essa insistono anche i marciapiedi e/o i camminamenti e/o le aree di manovra che permettono di accedere dalla pubblica via e raggiungere le varie porzioni dell'immobile.

4) **Descrizione dei terreni**

Oggetto di pignoramento sono anche:

- i terreni di cui a:

o M.N. 26	m ²	1.078
o M.N. 74	m ²	1.800
o M.N. 75	m ²	1.720
o M.N. 152	m ²	1.680
o M.N. 154	m ²	980
o M.N. 418	<u>m²</u>	<u>9.466</u>

di superficie complessiva pari a m² 16.724

Detti terreni si sviluppano in area collinare e, per quanto è stato possibile accertare sono incolti e/o non curati.



Su di essi vi è la presenza anche di alberi da frutto e/o altre essenze tipiche del luogo.

- i terreni di cui a:

○ M.N. 151	m ²	270
○ M.N. 153	m ²	162
○ M.N. 155	m ²	840
○ M.N. 156	m ²	55
○ M.N. 158	m ²	22
di superficie complessiva pari a	m ²	1.349

che costituiscono sedime della pubblica strada denominata via Santi Angeli.

5) Stato di conservazione e di manutenzione

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

Per quanto riguarda l'abitazione di cui al M.N. 420 sub 2, essa presenta differenti livelli di finitura nei diversi piani che la compongono e/o tra locali e/o parti dell'immobile.

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 previo eventuale risanamento e/o rifacimento dell'intonaco, il risanamento e il rifacimento della dipintura esterna del fabbricato, la manutenzione della caldaia e, più in generale, di tutti gli altri impianti e/o dotazioni dei beni oggetto di pignoramento.

Per una corretta comprensione si rimanda alla descrizione di cui ai



precedenti punti e/o alla documentazione fotografica allegata **sub 24** alla presente perizia di stima.

6) Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, e sulla base di quanto è stato riferito in sede di sopralluogo, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e con elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto di climatizzazione;
- antenna tv.

I locali di deposito compresi nel fabbricato principale sono dotati del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti sono datati e richiedono verifiche di funzionalità e accertamenti per verificare la loro funzionalità e conformità alle vigenti disposizioni di legge da cui possono scaturire eventuali richieste di adeguamento.

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

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

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



abitazione di cui al M.N. 420 sub 2:

- cantina piano interrato	m ²	23,3 x 0,5	m ²	11,7
- locali abitabili piano terra	m ²	75,4 x 1,0	m ²	75,4
- locali di servizio piano terra	m ²	52,5 x 0,5	m ²	26,3
- portico piano terra	m ²	3,05 x 0,35	m ²	1,7
- locali abitabili piano primo	m ²	105,2 x 1,0	m ²	105,2
- locali di servizio piano secondo	m ²	127,9 x 0,5	m ²	64,0

deposito di cui al M.N. 420 sub 3:

- locali al piano terra e primo	m ²	69,5 x 0,5	m ²	34,8
---------------------------------	----------------	------------	----------------	------

area scoperta di cui al M.N. 420 sub 1:

- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione):	m ²	180,6 x 0,10	m ²	18,1
- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio):	m ²	180,6 x 0,03	<u>m²</u>	<u>5,4</u>

Superficie totale commerciale convenzionale m² 342,6

L'area scoperta eccedente di circa m² 735,8



verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

I terreni di cui a:

- M.N. 26	m ²	1.078
- M.N. 74	m ²	1.800
- M.N. 75	m ²	1.720
- M.N. 152	m ²	1.680
- M.N. 154	m ²	980
- M.N. 418	<u>m²</u>	<u>9.466</u>
di superficie complessiva pari a	m ²	16.724

verranno valutati in funzione delle loro caratteristiche.

Anche i terreni che costituiscono sedime della pubblica strada denominata via Santi Angeli, di cui a:

- M.N. 151	m ²	270
- M.N. 153	m ²	162
- M.N. 155	m ²	840
- M.N. 156	m ²	55
- M.N. 158	<u>m²</u>	<u>22</u>
di superficie complessiva pari a	m ²	1.349

verranno valutati in funzione delle loro caratteristiche.

8) Generalità

Con nota e-mail pec in data 11/04/2023 il sottoscritto 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 26/04/2023 l'Agenzia delle Entrate inoltrava



allo scrivente nota di cui al prot. 74905 del 12/04/2023 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, “non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dal contribuente in oggetto in relazione agli immobili citati” (cfr. allegato **sub 25** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto accertato e delle ulteriori informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto è desumibile dalla sua relazione periodica in data 22/05/2023, i beni al momento sono occupati dall'*Esecutato* (n.d.r.: si segnala un refuso nell'indicazione del nome dell'*Esecutato*) come anche risulta dal certificato di residenza allegato a detta relazione periodica.

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

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

- licenza di costruzione N. 20/1970 di cui al prot. 852 in data 12/03/1970 per “*l'ampliamento del fabbricato rurale esistente*” (cfr. allegato sub 26 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 Giavera del Montello.

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



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

Con riferimento al corpo di fabbrica principale comprendente l'U.I. di cui al M.N. 420 sub 2 e parte di quella di cui al M.N. 420 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Pederobba, allegati alla licenza di costruzione N. 20/1970 di cui al prot. 852 in data 12/03/1970, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato non è pienamente conforme ai grafici progettuali. In particolare, lo scrivente Esperto Stimatore segnala le seguenti difformità:

- con riguardo al piano interrato non risulta rappresentata la cantina;
- con riguardo ai restanti livelli: la disposizione e la dimensione dei vari ambienti non è pienamente conforme a quanto realizzato e ciò incidendo nella disposizione planimetrica e prospettica complessiva dell'intero fabbricato. Tra altre cose, non vi è piena corrispondenza tra quanto rappresentato e realizzato e viceversa con riguardo ad alcune pareti divisorie e/o porte tra i vari ambienti e/o altri elementi architettonici, le scale che collegano i vari ambienti si sviluppano in modo parzialmente differente, in alcuni locali sono stati realizzati dei divisori per il ricavo di ulteriori vani, alcuni divisori e porte dei vari ambienti sono disposti in modo parzialmente difforme costituendo ambienti di forma e/o dimensione differente, l'ubicazione di alcune finestre e/o porte finestre e la loro dimensione non è pienamente conforme a quanto rappresentato, alcuni dislivelli interni non sono rappresentati.

Con riferimento ai corpi di fabbrica secondari quali pollaio e deposito



compresi nell'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Pederobba, allegati alla licenza di costruzione N. 20/1970 di cui al prot. 852 in data 12/03/1970, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato non risulta rappresentato in detti grafici progettuali.

Considerazioni conclusive

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato autorizzato dell'intero corpo di fabbrica principale pienamente conforme a quello realizzato.

Con riguardo ai corpi di fabbrica secondari quali il pollaio e il deposito compresi nell'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3, lo scrivente Esperto Stimatore valuta che, anche in forza della loro tipologia edilizia, detti fabbricati non siano sanabili e, pertanto, oltre a non considerare il loro contributo nel calcolo delle superfici, prevedrà nella stima dei beni anche i più probabili costi per il loro abbattimento.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 420 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 420 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- non sono rappresentati alcuni dislivelli di piano che comportano altezze differenti di alcuni ambienti. In particolare, il soggiorno al p.t presenta altezza di 2,20 m e per accedervi vi è un gradino in



corrispondenza della porta comunicante con l'ingresso. Vi è un lieve scalino anche tra ingresso e disbrigo al p.t. Vi è un gradino tra corridoio e disbrigo e tra corridoio e camera centrale al p. 1. Non vi sono scalini tra corridoio e camera est al p. 1.

- l'altezza della cucina al p. t è pari a circa 2,22 m;
- al p. 1 la finestra della parete ovest della camera ovest non è rappresentata;
- al p. 2 gli scalini tra corridoio e soffitta est sono realizzati di forma differente;
- non è realizzata la porta rappresentata tra corridoio e soffitta est;
- alla soffitta est si accede dalla soffitta ovest per mezzo di una porta;
- i pilastri presenti nella soffitta est sono quadrati e non rettangolari;
- non sono rappresentati alcuni ispessimenti dei muri presenti negli ambienti;
- non è rappresentata la scala esterna che permette l'accesso alla cantina al piano interrato;
- in generale, la disposizione e la dimensione di alcuni ambienti non è pienamente conforme a quanto realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- la parte sud-ovest del deposito risulta chiusa lungo i lati e coperta con struttura provvisoria in legno portante lamiera.



Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria, una volta conclusa la pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito conforme a quello realizzato e una volta demoliti il pollaio e il deposito contenuti nell'U.I. di cui al M.N. 420 sub 3, la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare le planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 420 sub 2 e N. 420 sub 3 pienamente conformi allo stato assentito, con aggiornamento anche della mappa castale.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica N. 20/2023 rilasciato dal Comune di Giavera del Montello (TV) in data 09/05/2023 al prot. 4583 (cfr. allegato **sub 27** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza della successione in morte del *Proprietario I* apertasi il 27/07/2016, dichiarazione di successione registrata a Montebelluna al N. 1102 vol. 9990, trascritta a TV in data 09/05/2018 ai nn. 15622/11137, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito del Dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, al rep. 49318 racc. 27002 in data 14/09/2016, registrato a Montebelluna il 15/09/2016 al N. 6881 Serie 1T, la ditta intestataria dei beni immobili pignorati diveniva:
 - *Esecutato*, per l'intero dell'usufrutto;
 - sig.ra [REDACTED] (creditrice procedente unitamente alla sig.ra [REDACTED]), per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà;
 - sig.ra [REDACTED] (creditrice procedente unitamente alla sig.ra [REDACTED]), per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà.

Nella certificazione notarile viene precisato che:



- “con il medesimo atto in data 14 settembre 2016 n. 49318 di rep. Notaio Andrea Marchio, la signora ... [n.d.r.: Esecutato] ha conseguito il legato disposto a suo favore con il suddetto testamento”;
- “... risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio”.

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell’ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l’intero dell’usufrutto

CATASTO FABBRICATI

Comune di Giavera del Montello (TV) – Sez. A – Foglio 2

- **BENE 1**

M.N. 420 sub 1, via degli Arditi n. 23 p. T, b.c.n.c.

area scoperta di 1097 m² – b.c.n.c. ai mappali N. 420 sub 2 e N. 420 sub 3

- **BENE 2**

M.N. 420 sub 2, via degli Arditi n. 23, p. S1-T-1-2, cat. A/3, cl. 1, cons. 9 vani, S.C. totale m² 289 (totale escluse aree scoperte m² 286), R.C. €



418,33

abitazione di tipo economico

- **BENE 3**

M.N. 420 sub 3, via degli Arditi n. 23, p. T-1, cat. C/2, cl. 1, cons. m² 142, S.C. totale m² 157, R.C. € 264,01

magazzini e depositi

con la precisazione che il bene 1 (di cui al M.N. 420 sub 1), il bene 2 (di cui al M.N. 420 sub 2) e il bene 3 (di cui al M.N. 420 sub 3) beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Giavera del Montello (TV) nel Foglio 2 con il M.N. 420 di are 13.42, ente urbano in forza del Tipo Mappale del 11/05/2009 Pratica n. TV0166060 in atti dal 11/05/2009 (n. 166060.1/2009).

CATASTO TERRENI

Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio 2

- **BENE 4**

M.N. 26, bosco ceduo, cl. 2, are 10.78, R.D. € 1,95 (L. 3.773), R.A. € 0,11 (L. 216)

- **BENE 5**

M.N. 74, semin arbor, cl. 3, are 18.00, R.D. € 10,23, R.A. € 6,51

- **BENE 6**

M.N. 75, semin arbor, cl. 3, are 17.20, R.D. € 9,77 (L. 18.920), R.A. € 6,22 (L. 12.040)

- **BENE 7**

M.N. 151, semin arbor, cl. 3, are 02.70, R.D. € 1,53, R.A. € 0,98

- **BENE 8**



M.N 152, semin arbor, cl. 3, are 16.80, R.D. € 9,54, R.A. € 6,07

- **BENE 9**

M.N 153, bosco ceduo, cl. 2, are 01.62, R.D. € 0,29 (L. 567), R.A. € 0,02
(L. 32)

- **BENE 10**

M.N 154, bosco ceduo, cl. 2, are 09.80, R.D. € 1,77 (L. 3.430), R.A. €
0,10 (L. 196)

- **BENE 11**

M.N 155, semin arbor, cl. 3, are 08.40, R.D. € 4,77 (L. 9.240), R.A. €
3,04 (L. 5.880)

- **BENE 12**

M.N 156, semin arbor, cl. 3, are 00.55, R.D. € 0,31 (L. 605), R.A. € 0,20
(L. 385)

- **BENE 13**

M.N. 158, area rurale, are 00.22

- **BENE 14**

M.N 418, semin arbor, cl. 3, are 94.66, R.D. € 53,78 R.A. € 34,22

I suddetti beni possiedono:

- con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 420 sub
1, N. 420 sub 2 e N. 420 sub 3

a) La superficie lorda convenzionale commerciale
di **m² 342,6**

Il valore unitario applicabile - per edifici con la
medesima tipologia edilizia e stato conservativo
ottimo è pari a €/m² 1.000,00.



Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,90) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,62) = 623,70 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $625,00 \text{ €/m}^2$

$$342,6 \text{ m}^2 \times 625,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 214.125,00$$

b) L'area scoperta eccedente di **$\text{m}^2 735,8$** :

$$735,8 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 14.716,00$$

- con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 26, N. 74, N. 75, N. 152, N. 154 e N. 418

a) I terreni di cui ai mappali N. 26 e N. 154 sono di qualità catastale *bosco ceduo* e presentano superficie complessiva di **$\text{m}^2 2.058$**

$$2.058 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 6.174,00$$

b) I terreni di cui ai mappali N. 74, N. 75, N. 152 e N. 418 sono di qualità catastale *bosco ceduo* e



presentano superficie complessiva di m² 14.666	
14.666 m ² x 7,00 €/m ² =	€ 102.662,00
- <u>con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 151, N. 153, N. 155, N. 156, N. 158</u>	
Detti terreni presentano superficie complessiva di m² 1.349	
1.349 m ² x 0,10 €/m ² =	€ <u>134,90</u>
Somma il valore della piena proprietà dei beni costituenti il lotto unico	€ 337.811,90
Considerato che il pignoramento riguarda l'intero dell'usufrutto e che, ad oggi, l' <i>Esecutato</i> ha 70 anni di età, il coefficiente della nuda proprietà è pari al 60% e quello dell'usufrutto è pari a 40%.	
Si ha quindi che il valore dell'usufrutto dei beni costituenti il lotto unico è pari a	
€ 337.811,90 * 40% =	€ 135.124,76
A detrarre:	
- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'intero fabbricato principale pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso	€ - 7.000,00
- per presentazione planimetrie catastali in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso	€ - 3.000,00
- per demolizione corpi di fabbrica secondari ad uso	



pollaio e ad uso deposito, compresa la cernita del materiale, il carico, il trasporto e lo smaltimento del materiale in pubbliche discariche autorizzate, con evidenza che il pollaio presenta copertura in onduline di fibro cemento verosimilmente del tipo contenente amianto, con la conseguente necessità di far eseguire ad impresa specializzata ed autorizzata previo adempimento di quanto previsto dalla normativa in tema di sicurezza e prevenzione nei luoghi di lavoro, e ogni altro onere compreso

€ - 18.000,00

**VALORE DI MERCATO DELL'INTERO
DELL'USUFRUTTO DEL LOTTO UNICO**

€ 107.124,76

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e considerato che la vendita dell'intero dell'usufrutto potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, si considera un abbattimento del 25% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 26.781,19

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO

€ 80.343,57

che si arrotonda a

€ **80.350,00**

diconsi euro ottantamilatrecentocinquanta / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e dei soggetti citati nella perizia di stima;



- 2) visura catastale al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) - Sez. A - Foglio 2 - per il M.N. 420 sub 1;
- 3) visura catastale al C.F. visura catastale al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) - Sez. A - Foglio 2 - per il M.N. 420 sub 2;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) - Sez. A - Foglio 2 - per il M.N. 420 sub 3;
- 5) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) – Sez. A – Foglio 2 – per il M.N. 420;
- 6) elenco subalterni al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) – Sez. A – Foglio 2 – per il M.N. 420;
- 7) planimetria catastale al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) - Sez. A - Foglio 2- per il M.N. 420 sub 2;
- 8) planimetria catastale al C.F. Comune di Giavera del Montello (TV) - Sez. A - Foglio 2- per il M.N. 420 sub 3;
- 9) estratto di mappa al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) - Foglio 2 – M.N. 420;
- 10) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio 2 - M.N. 26;
- 11) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio 2 - M.N. 74;
- 12) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio 2 - M.N. 75;
- 13) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio 2 - M.N. 151;
- 14) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio



- 2 - M.N. 152;
- 15) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 - M.N. 153;
- 16) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 - M.N. 154;
- 17) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 - M.N. 155;
- 18) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 - M.N. 156;
- 19) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 - M.N. 158;
- 20) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 - M.N. 418;
- 21) visura catastale al C.T. Comune di Giavera del Montello (TV) – Foglio
2 – M.N. 420;
- 22) verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 14/09/2016
rep. 49318 Dott. Andrea Marchio;
- 23) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 10/11/2023 a
carico dell'*Esecutato*;
- 24) documentazione fotografica dei beni;
- 25) nota e-mail pec in data 26/04/2023 dell'Agenzia delle Entrate con
allegato riscontro alla richiesta;
- 26) licenza di costruzione N. 20/1970 di cui al prot. 852 in data
12/03/1970;
- 27) certificato di destinazione urbanistica;



28) nota e-mail pec in data 23/11/2023 dell'Avv. Gyulai, legale di Parte creditrice precedente.

Montebelluna, 29 novembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

