

TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 79/2018

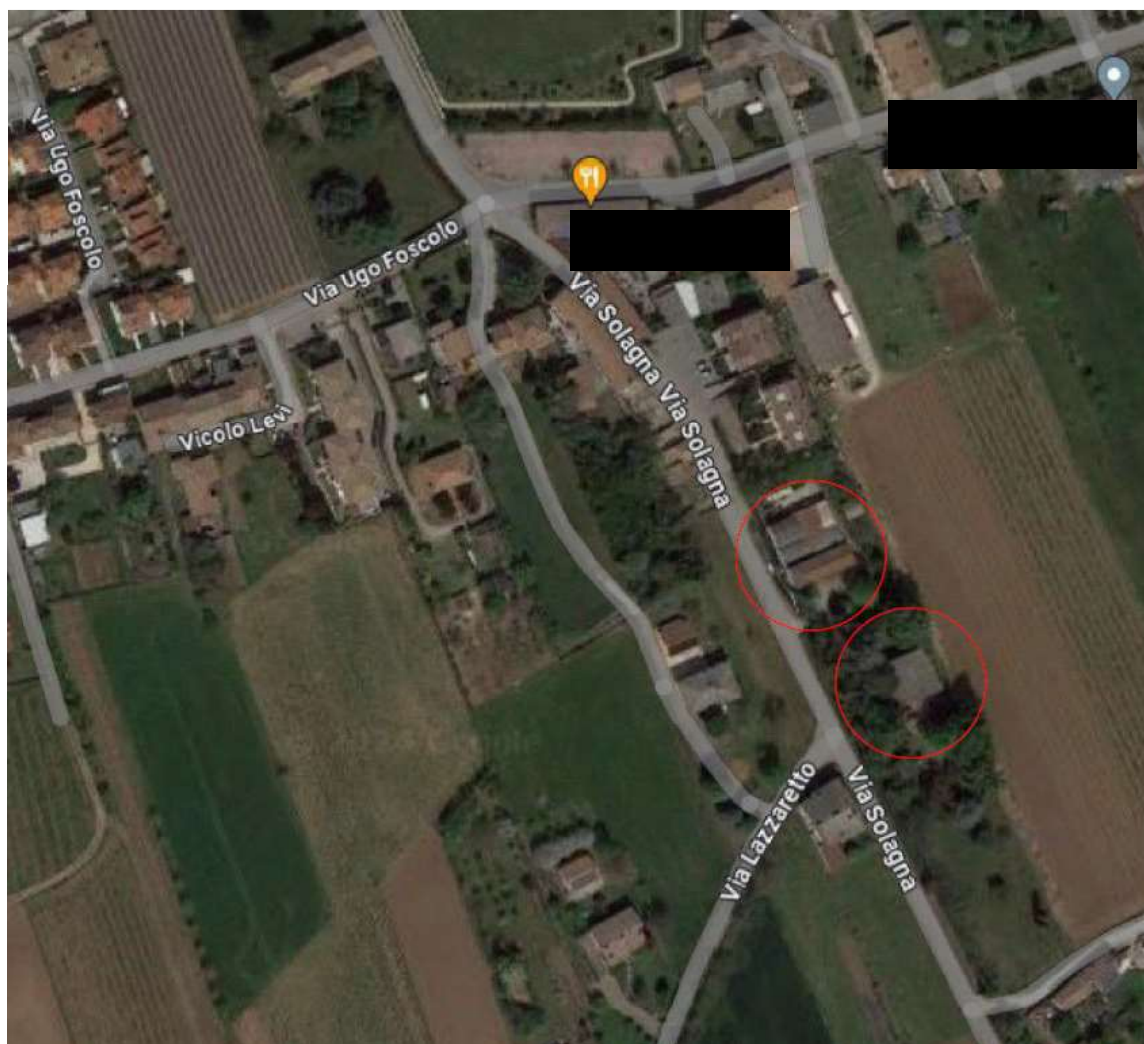
udienza 10/07/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Bianco Leonardo

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser

Immobili Pignorati in Comune di Trevignano (TV)

- Abitazione di tipo civile in via Solagna n. 2
- Laboratorio per arti e mestieri in via Solagna n. 5



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
DI VALDOBBIADENE (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

Premessa

L'ill.mo G.E. Dott. Bianco Leonardo, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore procedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, avendo depositato in Cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento solamente in data 30.11.2023 a causa disguidi tecnici, vista la tempistica ristretta, provvedeva a fare istanza di rinvio dell'udienza la quale è stata spostata dal GE in data 10/07/2024

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Trevignano (TV) in via Solagna, intestati all'esecutato per la quota dell'intera proprietà.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (**Allegato 0**) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Bianco Leonardo, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto



e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico (all.to 1)
- Richiesta presso l'archivio notarile per ottenere copia dell'atto di Provenienza del bene pignorato; richiesta presso L'agenzia delle Entrate per ottenere la dichiarazione di successione; richiesta presso avvocato Moreno Gallina delle Sentenze traslative del Tribunale di Treviso (all.to 2)
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Trevignano (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (all.to 3)
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (all.to 5)
- Accesso agli atti presso l'agenzia delle Entrate per l'acquisizione di contratti di locazione. (all.to 6)
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' "osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all.to 7)

2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

Trascrizioni ed ispezioni:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 17856/3730 del 23.05.2011 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 18.05.2011 Numero di repertorio 126838/10241 Notaio Elia Novelli a Montebelluna contro l'esecutato, sopra la particella 340/4.

ISCRIZIONE NN. 15838 del 18.05.2016 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 02.05.2016 rep. 13530 contro L'esecutato. (la formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione).

ISCRIZIONE N8297/1306 del 09/03/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale Di Treviso in data 31.01.2017 rep. 537 contro l'esecutato. E per la quota di 7/8 sopra la particella 340/4 e la particella 1088/1.

ISCRIZIONE N. 8298/1307 del 09.03.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 31.01.2017 rep 537 contro l'esecutato sopra le particelle 340/8-9 e per la quota di 7/8 sopra la particella 1088/1.

ISCRIZIONE n. 10814/1764 del 31.03.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 27/03/2017 rep 1887 contro L'esecutato sopra le particelle 340/8-9 e per la quota di 7/8 sopra la particella 1088/1.(la formalità riguarda anche altri immobili e soggetti non oggetto di esecuzione).a garanzia di mutuo del 18.05.2011 Numero di repertorio 126838/10241 Notaio Elia Novelli a Montebelluna a favore di [REDACTED]

[REDACTED] società cooperativa per azioni con sede a [REDACTED] (domicilio fiscale eletto: [REDACTED]) - contro l'esecutato

TRASCRIZIONE NN. 15353/10969 del 26/04/2022 - Verbale di pignoramento del 06/04/2022 Numero di repertorio 2184/2022 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TREVISO Codice fiscale 800 056 20267 Sede TREVISO (TV), a



favore di [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted]
Richiedente [redacted] Codice fiscale [redacted] Indirizzo PIAZZA
F. MEDA 4 - MILANO, contro gli esecutati

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1**)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE* (da atto di pignoramento)

Con atto notificato il 11-31.01.2018, ad istanza della [redacted]
[redacted] l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio U.N.E.P. presso il Tribunale di Treviso sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà dell'esecutato così descritti:

- **Proprietà per 1/1 laboratori per arti e mestieri** in Comune di **Trevignano (TV), Via Solagna**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **340**, sub. **4**, **Sez. B**, categoria **C/3**, piano n. **T**, mq **272**;
- **Proprietà per 1/1, abitazione di tipo civile** in Comune di **Trevignano (TV), Via Solagna n. 2**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **1088**, sub. **1**, **Sez. B**, categoria **A/2**, vani **10,5**, piano n. **S1-T**;
- **Proprietà per 1/1 abitazione di tipo economico** in Comune di **Trevignano (TV), Via Solagna n. 5**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **340**, sub. **8**, **Sez. B**, categoria **A/3**, vani **6**, piano n. **T-1**;
- **Proprietà per 1/1 laboratori per arti e mestieri** in Comune di **Trevignano (TV), Via Solagna n. 5**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **340**, sub. **9**, **Sez. B**, categoria **C/3**, piano n. **T-1**, mq **91**.

Il tutto salvo errori e come meglio descritto nell'atto di pignoramento.

ANNOTAZIONI IN MERITO AI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Premesso :

che dalla relazione notarile nonché dalla relazione notarile integrativa depositata a seguito di ulteriori accertamenti disposti dal G.E. è emerso che in base alle sentenze traslative da riduzione testamentaria emesse dal Tribunale di Treviso in data 17.07.2007 rep. 12481/2 - rep. 12481/1 i beni sopra descritti non risultano essere di esclusiva proprietà dell'esecutato

si evidenzia che

- **con sentenza traslativa** da riduzione testamentaria emessa dal Tribunale di Treviso in data trascritta in data 06.12.2016 ai nn. 40298/27445 **è stata riconosciuta alla sorella dell'esecutato, la quota di 1/8 di piena proprietà dei beni immobili** identificati catastalmente come



segue

- **laboratori per arti e mestieri** in Comune di Trevignano (TV), Via Solagna, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **340**, sub. **4**, Sez. B, categoria C/3, piano n. T, mq 272; (per la quota di 7/8 della proprietà all'esecutato ed 1/8 alla sorella dell'esecutato)

- **abitazione di tipo civile** in Comune di Trevignano (TV), Via Solagna n. 2, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **1088**, sub. **1**, (ex 1088) Sez. B, categoria A/2, vani 10,5, piano n. S1-T, (la particella 1088 è stata soppressa originando il mappale 1088/1 mediante frazionamento e fusione in data 01.06.2015 prot. N. TV0145398 in atti dal 01.06.2015 n. 89284.1/2015)- (per la quota di 7/8 della proprietà all'esecutato ed 1/8 alla sorella dell'esecutato)

- **con sentenza traslativa** emessa dal Tribunale di Treviso in data 17.07.2007 rep. 12481/1 trascritta in data 02.12.2016 ai nn. 40003/27234 è stato altresì riconosciuto alla sorella dell'esecutato, il trasferimento della piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili sopraindicati ed identificato dai sub 8 e 9, con la precisazione che per quanto attiene all'immobile di cui al sub 9 identificato da **laboratori per arti e mestieri** in Comune di **Trevignano (TV), Via Solagna n. 5**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **340**, sub. **9**, **Sez. B**, categoria **C/3**, piano n. **T-1**, mq **91**, **il trasferimento è limitato all'area di mq 26 adibita a lavanderia e bagno** (le particelle 340 sub 8 e 340 sub 9 derivano dalla soppressione dei mappali 340sub 3, 340sub5, 340sub6, 340sub7)

rilevato:

- Che il G.E. in data 18.02.2023 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/01/2023 dichiarava l'estinzione parziale della procedura esecutiva 79/2018 R.G.E e l'inefficacia del pignoramento limitatamente all'immobile catastalmente censito in Comune di Trevignano (TV) Foglio 3, part. 340 sub 8 (ex 340 sub 5) , Sezione B, A/3, vani 6 Piano T-1.
- che per il bene "340 sub 9" stesso foglio e comune la rinuncia al pignoramento, così come formalizzata dalle parti, non ha avuto effetto a causa della incertezza sull'oggetto della rinuncia stessa, con conseguente impossibilità di cancellazione della trascrizione;
- che le parti hanno formalizzato riduzione/limitazione/rinuncia del pignoramento agli atti dell'esecuzione limitatamente alla quota indivisa di 1/8 con riferimento ai beni immobili così come sopra meglio indicati.

Ciò premesso, preso atto delle disposizioni del G.E., lo scrivente procedeva alla formazione dei Lotti per i beni pignorati in Comune di Trevignano (TV) in via Solagna.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

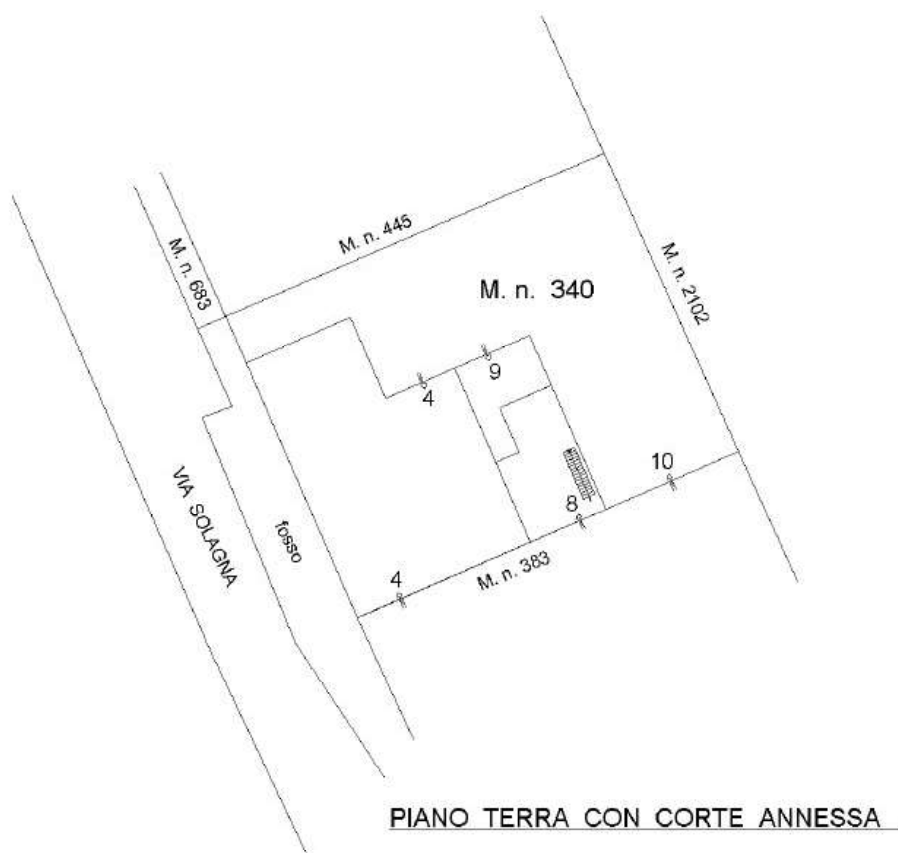
LOTTO 1 – LABORATORIO ARTIGIANALE (mappale 340 sub 4 e 340 sub 9)

Per la quota di 7/8

- **laboratori per arti e mestieri** in Comune di Trevignano (TV), Via Solagna, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, part. 340, sub. 4, Sez. B, categoria C/3, piano n. T, mq 272;



- **laboratori per arti e mestieri** in Comune di **Trevignano (TV)**, **Via Solagna n. 5**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**, part. **340**, sub. **9** (**EX SUB 7**, **Sez. B**, categoria **C/3**, piano n. **T-1**, mq **91**,



- Elaborato planimetrico MN 340 con la situazione attuale

annotazioni:

- la porzione adibita a bagno lavanderia originariamente appartenente al mapp. 340 sub 9 (ex sub 7) , (assegnata con sentenza TRASLATIVA DA RIDUZIONE TESATMENTARIA IN DATA 17.07.2007 REP 12481/1 e 12481/2 alla sorella dell'esecutato - **all.to 2)**, in seguito della denuncia di variazione catastale prot. TV0236062 map. 340 del 3.12.2015 è stata accorpata al mappale 340 sub 8 (ex sub5)

*Per ulteriori chiarimenti in merito si rimanda al successivo punto 4

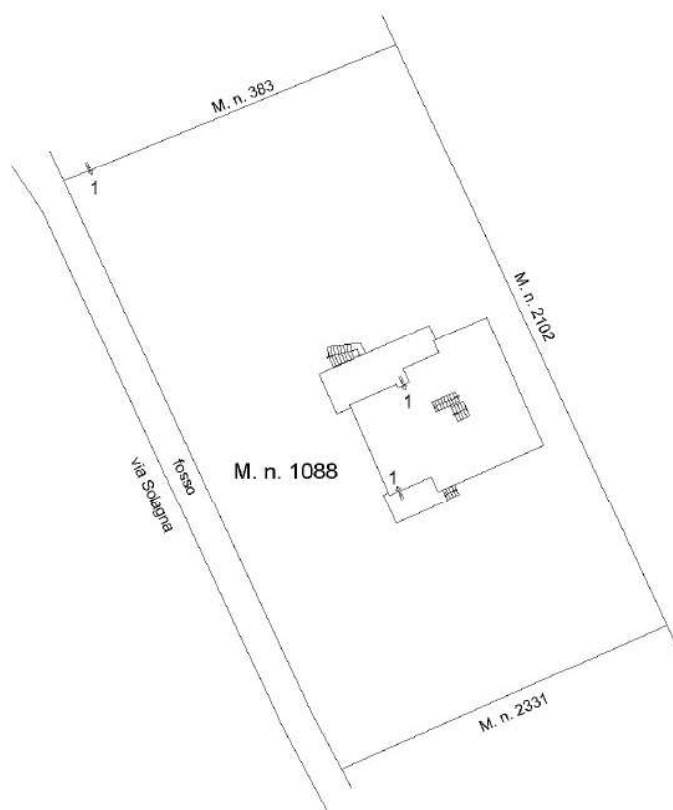
LOTTO 2 – ABITAZIONE (MAPPALE 1088 SUB 1)

Per la quota di 7/8

- **abitazione di tipo civile** in Comune di **Trevignano (TV)**, **Via Solagna n. 2**, censito



all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, part. 1088, sub. 1(EX 1088), Sez. B, categoria A/2, vani 10,5, piano n. S1-T.,



PIANO TERRA CON CORTE ESCLUSIVA ANNESSA

- Elaborato planimetrico MN 1088 con la situazione attuale

Annotazioni:

- in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere ancora intestati all' esecutato per l'intera quota della proprietà.

2.4- acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti. le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. in ogni caso il c.t.u. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Provenienza

Dalla relazione notarile allegata agli atti si evince che la proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta all'esecutato, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di donazione del 04/09/1981 notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna rep. 94005 trascritto il 25.09.1981 ai nn. 22616/18594
- Dichiarazione di successione di morte registrata a bassano il 08.08.1996 a Bassano del Grappa rep. 77/494 trascritta il 25/06/1997 ai nn. 19709/14176 e regolata dal testamento pubblicato con verbale del 18/10/1995 notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna rep. 124.249



trascritto il 11.12.1995 ai n 32406/24190 avente l'intera avente l'intera p.p. della p.cella 1088 e la quota di 2/3 dei restanti immobili, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 11.05.2018 ai nn. 15953/11382. (all.to 2)

- **Sentenza traslativa emessa** dal TRIBUNALE DI TREVISO in data 17/07/2007 rep 12481/1 trascritta il 02/12/2016 ai n. 40003/27234 A favore di: “ sorella dell'esecutato” Contro: “esecutato” (all.to 2)
- **sentenza traslativa** da riduzione testamentaria emessa dal tribunale di Treviso in data 17/07/2007 rep 12481/2 trascritta il 06/12/2016 ai n. 40298/27445 a favore di: “sorella dell'esecuto” contro : “esecutato” (all.to 2)

3° QUESITO PERITALE:

descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

descrizione generale :

I fabbricati di cui fanno parte le U.I. oggetto di esecuzione sono situati nella frazione di Falzè del comune di Trevignano (TV) in zona residenziale adiacente al centro Frazionale. La zona è comoda ai servizi, quali scuole, esercizi di vicinato, Posta, banche, farmacia, ecc., ed è facilmente accessibile. Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate in due fabbricati distinti accessibili entrambi da via Solagna per mezzo di una servitù di passaggio comune ai due fabbricati individuati rispettivamente:

- In via Solagna n. 5 gli immobili del MN 340 sub4 e sub9 Comprendenti il laboratorio artigianale composto da piano terra e piano primo oltre all'area urbana censita come BCNC mn. 340 sub 10 (ex 340 sub 3)
- In via Solagna n. 2 l'unità immobiliare mapp. 1088 sub 1 ad uso abitazione composta da piano rialzato e piano interrato

Annotazioni:

Nella relazione notarile si rileva che:

Relativamente al mappale 1088:

Detta particella non può intendersi indipendente dalla part.1088/1 dal momento che mediante frazionamento e fusione del 01/06/2015 protocollo n.TV0145398

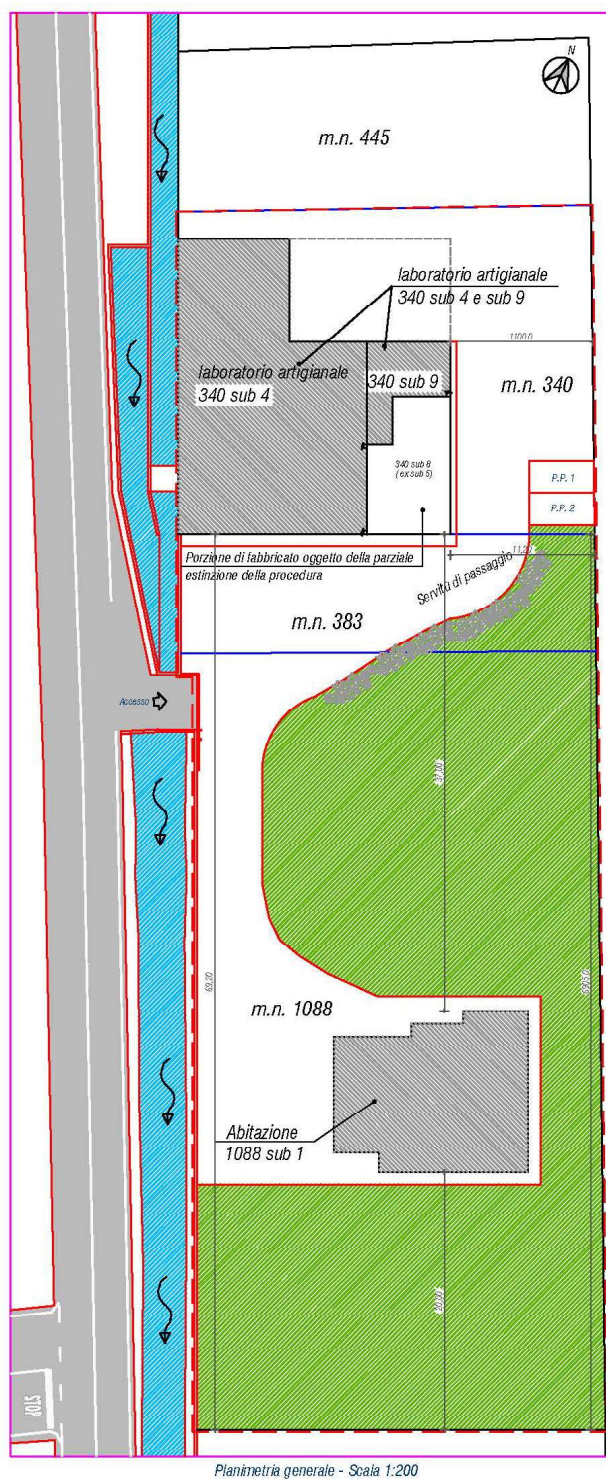


in atti dal 01/06/2015 (n.89284.1/2015) la stessa particella 1088 è stata soppressa originando il mappale 1088/1;

Relativamente ai mappali 340/8-340/9:

Le part.340/8-340/9 derivano dalla soppressione dei mappali 340/3-340/5-340/6-340/7 a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni del 03/12/2015 protocollo n.1V0236062 in atti dal 03/12/2015 (n.117057.1/2015);

PLANIMETRIA GENERALE



DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI I LOTTI FORMATI.

I seguenti immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti definitivamente in proprietà all'esecutato per la quota di 7/8 in base alla sentenza traslativa del tribunale di Treviso n. 1736/07 del 17.07.2007 trascritta in data 26.12.2016

LOTTO 1 – LABORATORIO (mappale 340 sub 4 e 340 sub 9)

Diritto di proprietà : per la quota di 7/8

- **laboratori per arti e mestieri** in Comune di Trevignano (TV), Via Solagna, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, part. 340, sub. 4, Sez. B, categoria C/3, piano n. T, mq 272;
- **laboratori per arti e mestieri** in Comune di Trevignano (TV), Via Solagna n. 5, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, part. 340, sub. 9 (EX SUB 7), Sez. B, categoria C/3, piano n. T-1, mq 91,

Ai soli fini catastali si precisa che:

- a seguito di frazionamento per aggiornamento catastale del 03/12/2015 pratica n. TV 0236062 in atti dal 03/12/2015 frazionamento per trasferimento di diritti-diversa destinazione degli spazi interni (n. 117057.1/2015, la particella 340 sub 7 mappale 936 sub. 2 è stata soppressa ed ha originato la particella 340 sub 9 e la particella 340 sub 5 ha generato la particella 340 sub 8
- in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere ancora intestati all' esecutato per l'intera quota della proprietà.

Confini :

Il mappale 340 confina a ovest con canale consortile, a nord con il mappale 445, a sud con mappale 383 ad est con mappale 2102. del catasto terreni, foglio 11 del comune di Trevignano; salvo altri e più precisi

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato

Descrizione

Trattasi di un laboratorio ad uso artigianale composto da due U.I. identificate catastalmente nel Comune di Trevignano (TV) al Foglio 11° MN. 340 sub 4 – P.T. e MN 340 sub 9 P.T. e 1° che ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Z.T.O. E3. Il laboratorio artigianale è stato autorizzato dal comune di Trevignano con autorizzazione edilizia rilasciata il 22.02.1965 ed è censito ai



sensi della L.R.11/87 con la scheda di progetto n°123 (**all.to 3**). Rispetto al progetto inizialmente autorizzato il capannone risulta ampliato a nord mediante un intervento di ampliamento per il quale non risulta la relativa autorizzazione. Nelle tavole del P.I. del comune di Trevignano il fabbricato artigianale viene individuato come attività produttiva oggetto di applicazione della L.R. 5 marzo 1987 n. 11 ed è censito con scheda di progetto n. 123. Dalla scheda di progetto si può dedurre la porzione legittima che coincide con il sedime riportato anche nei grafici di progetto allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 070/2006 del 31.03.2006 relativo alla abitazione limitrofa identificata catastalmente nel Comune di Trevignano al Foglio 11° mapp. n°. 340 sub 8 (ex 340sub 5) inizialmente oggetto di pignoramento e poi stralciata dall'esecuzione.

La sanatoria riguarda il cambio di destinazione di un vano che originariamente apparteneva alla unità produttiva oggetto della presente esecuzione immobiliare mapp. 340sub 9 (ex sub 7) che è stato assegnato in proprietà alla sorella dell'esecutato con sentenza traslativa da riduzione testamentaria emessa dal tribunale di Treviso in data 17/07/2007 rep 12481/2.

La porzione che può essere considerata legittima è di circa 390mq, costituita da una zona laboratorio al P.T. di 320 mq e un magazzino al primo piano di circa 70 mq accessibile al momento solo attraverso l'abitazione di proprietà della sorella dell'esecutato (MN 340 sub 8 /ex sub 5).

Annotazione:

Per quanto riguarda l'accesso al vano censito come magazzino al secondo piano della U.I. individuata con il M.N. 340 sub 9 (ex granaio) si evidenzia l'impossibilità di accedervi se non attraverso l'abitazione assegnata alla sorella dell'esecutato individuata con il MN. 340 sub 8 ex 340 sub 5. Si riporta a tale riguardo uno stralcio **della sentenza traslativa** emessa dal Tribunale di Treviso in data 17.07.2007 rep. 12481/1 in cui viene già trattato il problema dell'accesso all'attuale magazzino al tempo censito come granaio

stralcio sentenza:

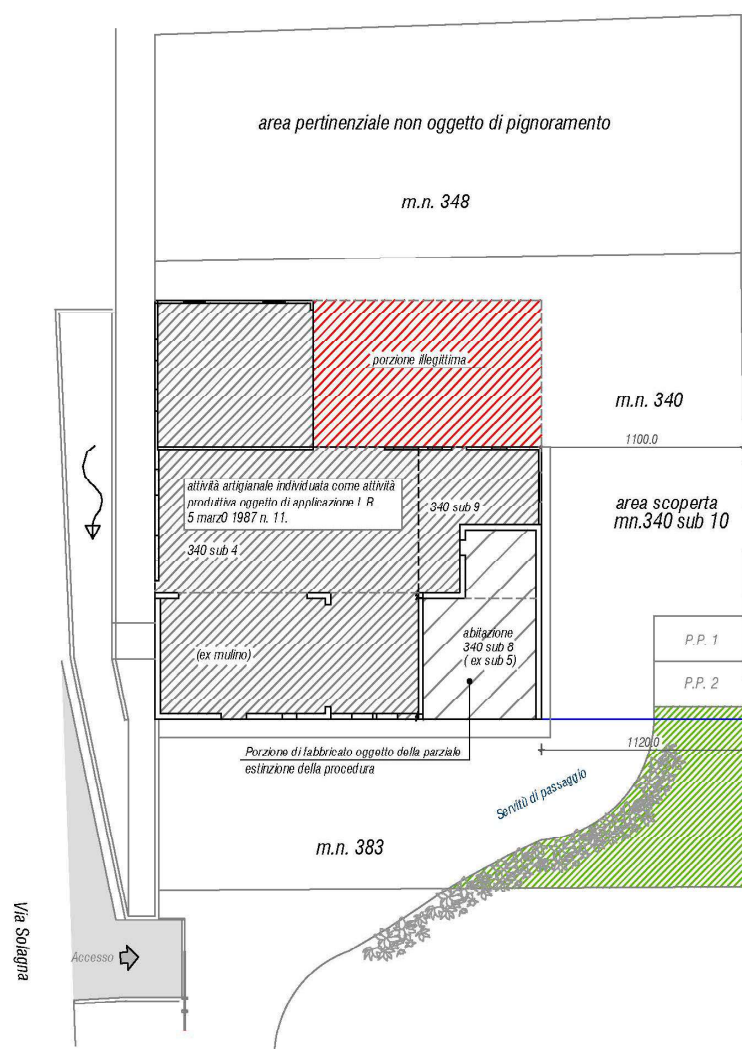
“ Inoltre, quanto al valore della casa di abitazione (ex sub 5), va osservato che non sussiste alcun motivo per ridurre il valore indicato in ragione di una non meglio precisata servitù a carico per consentire l'accesso al granaio (attuale magazzino mn. 340 sub 9 P.1°) in quanto di tale costituzione di servitù non vi è alcuna adeguata prova in atti, risultando a detta del consulente dell'ufficio esclusivamente in una planimetria catastale assolutamente inadeguata a costituire



il diritto reale parziale e posto che nell'atto di donazione con cui il de cuius ha ceduto al convenuto quanto poi oggetto di legato nulla è detto circa tale servitù per consentire l'accesso al ridetto granaio all'epoca rimasto in proprietà del dante causa"

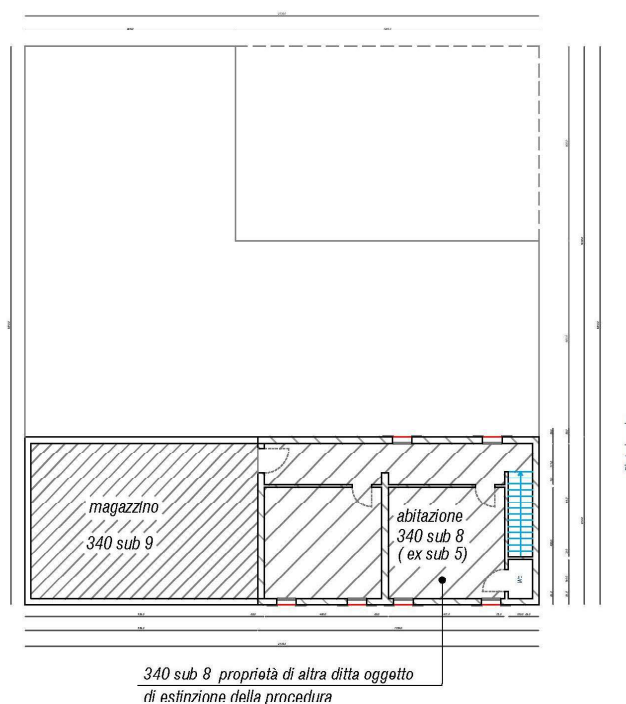
Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda al successivo punto 8

L'accesso al capannone avviene direttamente da via Solagna , tramite cancello carraio attraverso servitù di passaggio ricadente in parte nel mappale 383 ed in parte su mappale 1088.



Planimetria Piano Terra





Planimetria Piano Primo

Il laboratorio comprende una porzione di un vecchio fabbricato preesistente originariamente ad uso mulino con adiacente abitazione

La struttura portante del fabbricato è di natura composita in funzione delle varie fasi costruttive. La porzione del vecchio fabbricato che originariamente aveva la funzione di mulino e di granaio è costituita da due piani fuori terra ed è realizzata con muratura in pietra e mattoni, solaio e copertura in legno, coppi tradizionali in cotto, canali di gronda e scarichi pluviali in lamiera preverniciata, intonaci interni ed esterni tradizionali. La porzione in ampliamento realizzata con autorizzazione del 1965 è costituita da muratura perimetrale in blocchi di cls e da pilastri in acciaio. La copertura è formata da travi reticolari curvi con soprastante lastre di eternit con un lucernario di lastre grecate trasparenti sorrette da arcarecci in ferro.

La pavimentazione interna della zona a laboratorio è di tipo industriale in cemento, con evidenti segni di chiazze e segni abrasione dovuti al tempo e alle



lavorazioni intercorse negli anni. Gli infissi esterni sono in metallo a bassa efficienza termica.

Si evidenzia inoltre che la porzione dell'edificio a nod-rest di circa mq 112, realizzata con struttura in ferro e tamponamenti in parte in cls ed in parte in lamiera grecata e copertura in pannelli sandwich, è stata costruita senza autorizzazione. Per detta porzione è prevista la demolizione con la rimessa in pristino dei luoghi come meglio precisato al successivo punto 8.

Servizi

Il fabbricato attualmente risulta privo di spogliatoi e di servizi igienici, i quali erano originariamente collocati nella porzione assegnata alla sorella dell'esecutato con sentenza traslativa da riduzione testamentaria emessa dal tribunale di Treviso in data 17/07/2007 rep 12481, attualmente parte del MN340 sub 8

Impianti:

Il laboratorio ed il magazzino al piano 1° risultano dotati del solo impianto elettrico e risultano privi dell'impianto di riscaldamento

Consistenza

Il capannone è costituito da:

PIANO TERRA:

- zona ad uso laboratorio (MN.390 sub 4) di mq 290 circa (h variabile da m2,90 a m 3,80)
- zona ad uso laboratorio (MN.340 sub 9) mq 37,00 circa (h 3,80m)
- zona realizzata senza autorizzazione mq 110 circa con h 3,00m
- PIANO PRIMO:

- magazzino mq 67 circa (H media 3,40)

AREA ESTERNA 340 sub 10 (B.C.N.C)

L'area scoperta di mq 465 è censita come Bene Comune Non Censibile comune ai sub 4-8-9 e pertanto non suscettibile di costituire l'oggetto di un autonomo pignoramento.

L'area esterna risulta trascurata con la presenza sul lato est di una precaria pensilina provvisoria che può essere facilmente rimossa.

Stato conservativo e manutentivo

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione del fabbricato, possono definirsi pessime con evidenti "carenze" fisiologicamente presenti in



costruzioni simili per caratteristiche ed anzianità costruttiva. Per i beni in oggetto di pignoramento costituenti il lotto 1, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.4**), si prevede in ogni caso la necessità di interventi manutentivi ordinari e straordinari , per adeguamenti igienico sanitari, per controlli delle strutture, ripristini degli impianti installati, ecc. oltre alla bonifica dell'amianto della copertura.

Stato di occupazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per il laboratorio censito catastalmente con il MN. 340 sub 4 risulta esserci un contratto di locazione stipulato in data 28.12.2015 registrato il 25.01.2016 scaduto 28.12.2021 . Al momento del sopralluogo, considerate le attrezzature e le auto presenti nel capannone , si può presupporre un utilizzo da parte di terzi ad uso autofficina senza regolare contratto di locazione.

Annotazione:

Il magazzino al piano 1° (ex granaio) censito catastalmente con il MN 340 sub 9, è privo di un accesso autonomo e non ha servitù di passaggi. Per fare il sopralluogo è stato necessario transitare attraverso la Unità immobiliare censita catastalmente al mn. 340 sub 8 attualmente di proprietà della sorella dell'esecutato

LOTTO 2 – ABITAZIONE (mappale 1088 sub 1)

Diritto di proprietà : per la quota di 7/8

- abitazione di tipo civile in Comune di Trevignano (TV), Via Solagna n. 2, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, part. 1088, sub. 1,(ex 1088) Sez. B, categoria A/2, vani 10,5, piano n. S1-T.,(la particella 1088 è stata soppressa originando il mappale 1088/1 mediante frazionamento e fusione in data 01.06.2015 prot. N. TV0145398 in atti dal 01.06.2015 n. 89284.1/2015)- (per la quota di 7/8 della proprietà all'esecutato ed 1/8 alla sorella dell'esecutato)

Descrizione Generale

Trattasi di Fabbricato ad uso civile abitazione del tipo unifamiliare costituita da un piano rialzato e da un piano semiinterrato. L'unità immobiliare è dotata di area scoperta pertinenziale di mq 1769 ad uso giardino cinta da una adeguata recinzione in rete metallica.

Il fabbricato realizzato nel 1967/1968 ha l'accesso pedonale e quello carraio direttamente da via Solagna attraverso la servitù di passaggio insistente sul mappale 183

La struttura portante del fabbricato è in muratura intonacata. I solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento ; Il tetto è falde in latero-cemento con soprastante manto di copertura in lastre di eternit.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC. Complessivamente l'intero fabbricato presenta caratteristiche qualitative e grado di manutenzione sufficienti. Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti al risanamento energetico del fabbricato.

Annotazione:



La legge italiana prevede innanzitutto l'obbligo da parte del proprietario di un edificio nel quale sono presenti parti strutturali in eternit, di segnalarlo al distretto dell'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competente.

La segnalazione della presenza di eternit è il primo passo per dare avvio alla procedura che permetterà di smaltire correttamente l'amianto qualora fosse necessario.

Per verificare l'eventuale necessità di bonifica bisognerà effettuare una valutazione oggettiva da parte di un tecnico qualificato

Descrizione abitazione (M.N.1298 sub 17)

L'abitazione si sviluppa su livelli sfalsati al piano seminterrato e al piano rialzato. L'accesso alla abitazione avviene da via Solagna tramite un accesso carraio promiscuo a servizio sia del laboratorio artigianale e della abitazione insistenti sul mappale 340 sia della abitazione in oggetto insistente nella sul mappale 1088. L'ingresso alla abitazione è ubicato sul lato nord dell'edificio ed è protetto da una terrazza coperta. L'altezza del piano terra è di m2,90. Il piano interrato, accessibile mediante scala interna, ha una altezza di 2,10 e 2,35 m.

L'abitazione è composta da:

- un piano rialzato che comprende:

una zona giorno costituita da ingresso, cucina-pranzo, studio, due ampie terrazze sul lato nord e sud del fabbricato e da un soggiorno che risulta suddiviso per ricavare una nuova stanza adibita a camera..

una zona notte sfalsata di alcuni scalini rispetto alla zona giorno costituita da disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio ;

- un piano seminterrato che comprende:

una zona con altezza di 2.10 m costituita da un disimpegno, bagno, lavanderia e da un magazzino ricavato nel garage

una zona con altezza di m2,35 sfalsata di alcuni gradini costituita da un disimpegno, una cantina , la centrale termica e da un ampio locale ad uso taverna. Il magazzino ad uso studiolo ricavato nel garage è stato realizzato mediante la sostituzione del basculante con una parete in cartongesso munita di porta di accesso che da sulla rampa esterna esistente.

Il piani sfalsati sono collegati da una scala interna rivestita in marmo. Le pareti dei locali sono intonacate a civile con soprastante pittura a tempera. I pavimenti della zona giorno sono di marmo mentre il pavimento delle camere è in parquet di legno. I rivestimenti ed il pavimenti del bagni sono in piastrelle di formato quadrato e rettangolare di colore chiaro. Le porte interne delle stanze sono di tipo cieco con specchiatura in legno mentre quelle dell' ingresso e quella divisoria e del soggiorno sono porte a vetri. I serramenti delle finestre e porta-finestre sono costituiti da telai in legno ad una o due ante con vetro singolo. Il bagno di servizio del piano seminterrato comprende una doccia, I water, il bidè oltre alla lavatrice . Il Bagno al piano rialzato è dotato di vasca, water, bidet,



lavabo. Gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di tipo monocomando per l'adduzione di acqua fredda e calda.

La pavimentazione al piano seminterrato è in parte in cotto ed in parte in gres, i muri sono intonacati e i serramenti sono di legno

Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti .

- impianto elettrico,
- impianto idro sanitario,
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia ubicata nella centrale termica
- impianto telefonico,
- impianto di antenna televisiva,
- impianto citofonico,
- impianto fognario.

Superficie calpestabile:

Piano Rialzato:

ingresso	mq 9,30
pranzo-soggiorno	mq. 35,60
cucina	mq. 16,50
studio	mq 11,25
disimpegno	mq. 11,75
bagno	mq. 6,20
camera	mq 16,10
camera	<u>mq 18,60</u>
	mq 125,30
terrazza	mq. 38,80
terrazza	mq. 12,30



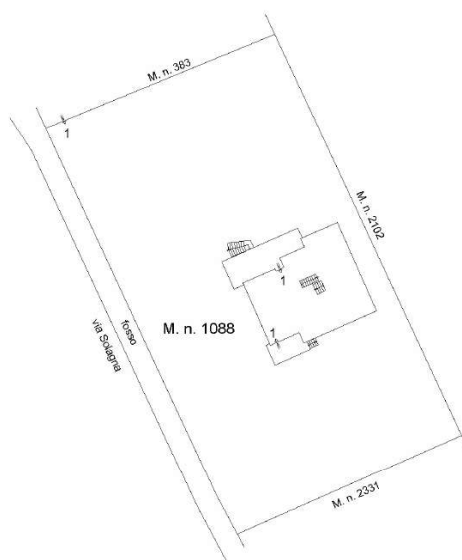
Piano seminterrato:

disimpegno	mq. 4,60
Magazzino (ex garage)	mq. 26,20
bagno	mq. 6,35
lavanderia	mq. 18,30
disimpegno	mq. 8,20
taverna	mq. 35,70
cantina	mq. 14,85
centrale termica	mq. 16,60
	mq.130,80



corte esclusiva del 1088 sub 1

mq.1.769



Stato conservativo e manutentivo

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri con evidenza di limitate "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva. (infiltrazioni in copertura, usura delle tinteggiature, comparsa di zone di muffa, umidità ascendente nel seminterrato, limitate ed inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti installati ecc. Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.4**), si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, incapsulamento della copertura in amianto ecc.).

4° QUESITO PERITALE

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

ANNOTAZIONI IN MERITO AI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Premessa:

Richiamata la sentenza traslativa da riduzione testamentaria emessa dal Tribunale di Treviso in data 17.07.2007 rep. 12481

rilevato:

- Che il G.E. in data 18.02.2023 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/01/2023 dichiarava l'estinzione parziale della procedura esecutiva 79/2018 R.G.E e l'inefficacia del pignoramento limitatamente all'immobile catastalmente censito in Comune di Trevignano (TV) Foglio 3, part. 340 sub 8 (ex 340 sub 5) , Sezione B, A/3, vani 6 Piano T-1.
- che per il bene "340 sub 9" stesso foglio e comune la rinuncia al pignoramento, così come formalizzata dalle parti, non ha avuto effetto a causa della incertezza sull'oggetto della rinuncia stessa, con conseguente impossibilità di cancellazione della trascrizione;
- che le parti hanno formalizzato riduzione/limitazione/rinuncia del pignoramento agli atti dell'esecuzione limitatamente alla quota indivisa di 1/8 con riferimento ai beni immobili oggetto di pignoramento

tutto ciò premesso

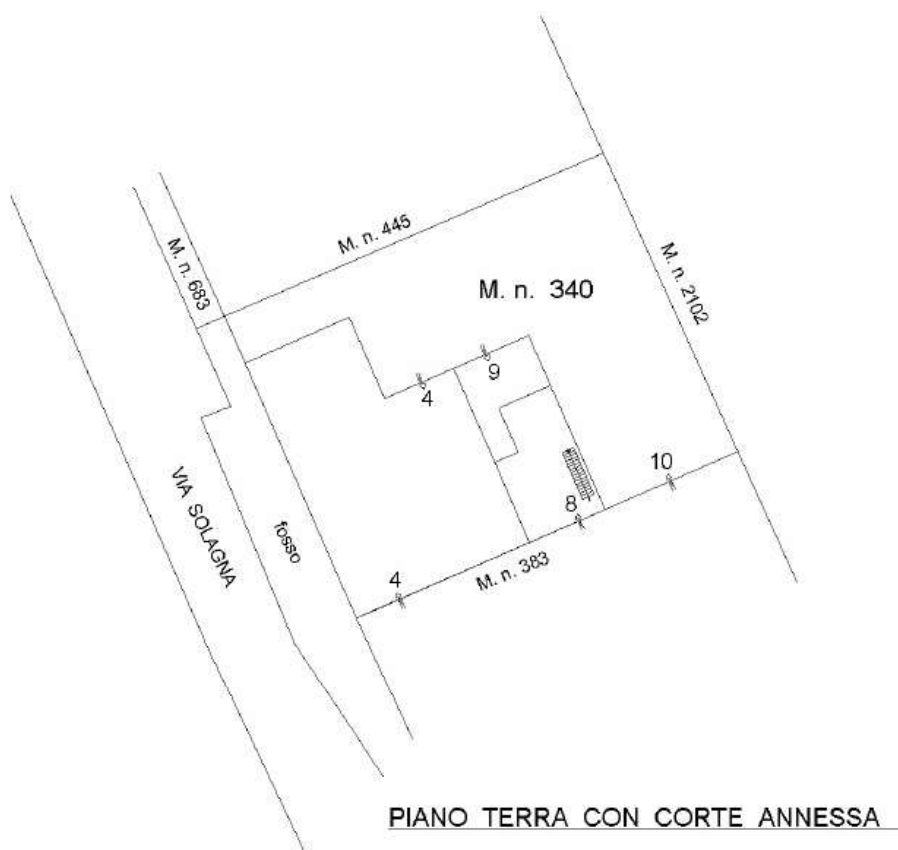
I beni risultano correttamente individuati fatta eccezione **per la porzione dell'area di circa 26 mq adibita a bagno lavanderia di cui al mappale 340 sub 9** che in base alla sentenza 1736/07 del Tribunale di Treviso risulta intestata per l'intero alla sorella dell'esecutato



Dalle indagini catastali eseguite I mappali 340/8 (abitazione di tipo economico), e 340/9 (laboratorio di arti e mestieri) al momento della sentenza del tribunale erano censiti con 340/3 – 340/5 – 340/6 – 340/7 (vedi all. 2) e solo successivamente al passaggio in giudicato delle suddette sentenze a seguito di frazionamento per aggiornamento catastale la particella sub 5 (abitazione) veniva soppressa e sostituita dal sub 8 e la particella sub 7 veniva soppressa e sostituita dal sub 9. Confrontando le vecchie planimetrie catastali presentate al NCEU di Treviso ai n.ri 2252, 2253, 2254 del 12.08. 1981 con quelle aggiornate del 2015, risulta che una porzione del sub 9 ad uso bagno-lavanderia sia stata accorpata al sub 8, di proprietà esclusiva della sorella dell'esecutato. Per continuità storica si può dedurre che trattasi della porzione ad uso bagno lavanderia trasferita alla sorella dell'esecutato con sentenza traslativa emessa dal tribunale di Treviso in data 17.07.2007 rep. n. 1248/1 n. porzione facente parte del mappale ex 340 sub 7 soppresso e sostituito con il sub 9, (Bagno/lavanderia di mq26).

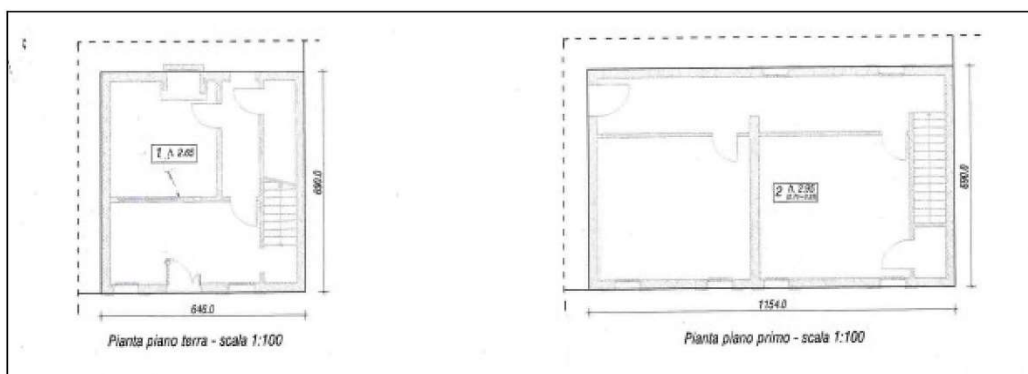
Lo scrivente fa inoltre presente che i mappali 340 sub 4, 1088 sub 1 risultano ancora intestati per l'intero della proprietà all'esecutato, mentre dalla sentenza del tribunale risultano cointestati per la quota di 1/8 alla sorella dell'esecutato.

Elaborato planimetrico con la situazione attuale

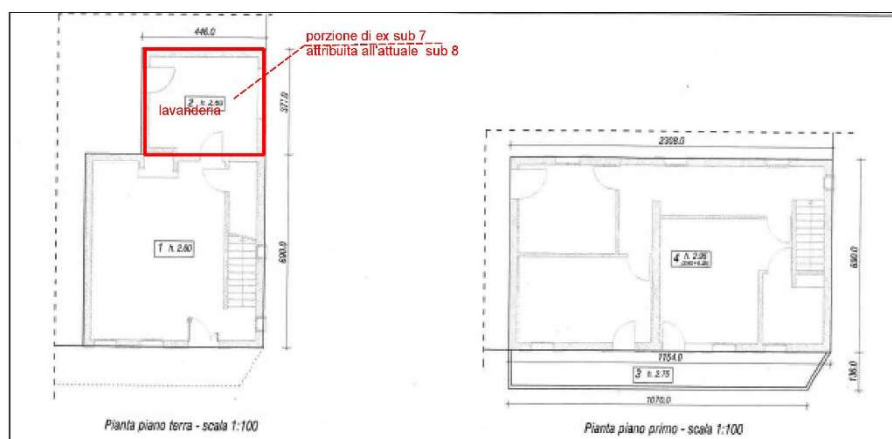


ABITAZIONE sub 8 (ex sub 5) assegnata alla sorella dell'esecutato e stralciata dalla esecuzione

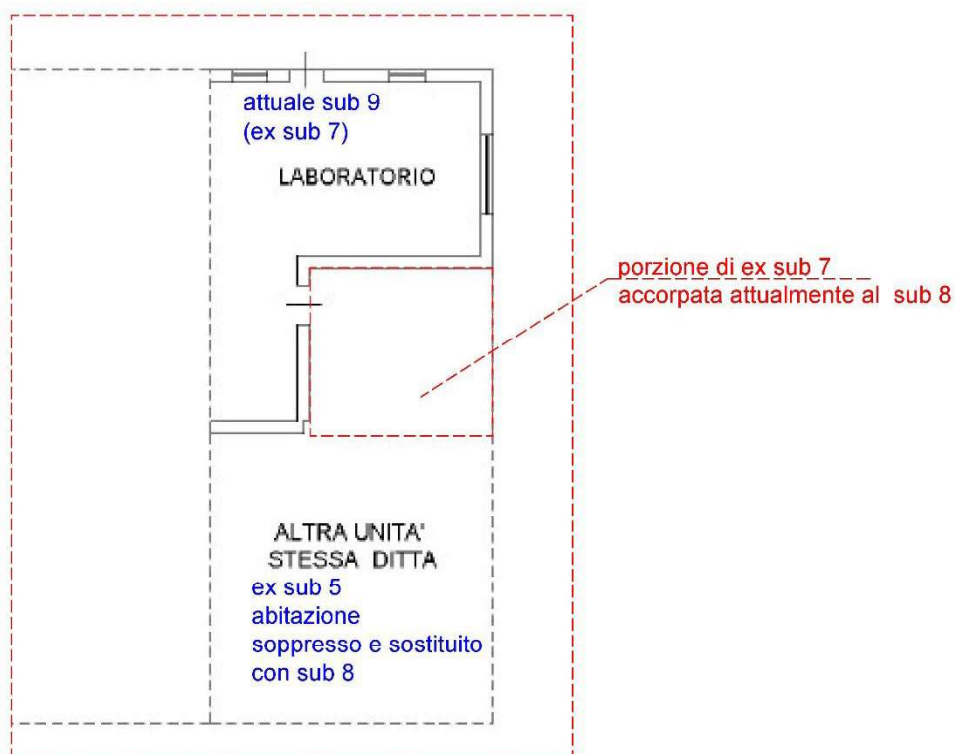
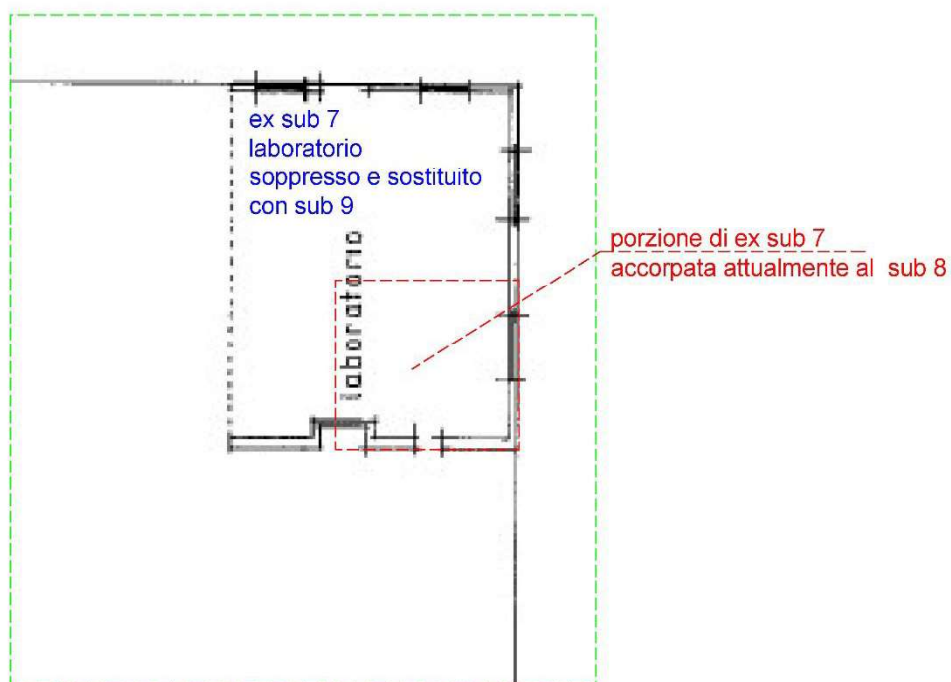
situazione secondo la planimetria catastali n. 2252 del 04.08.1981
Sez. G Fg. 3 MN 340 sub 5 (soppressa e sostituita con sub 8)

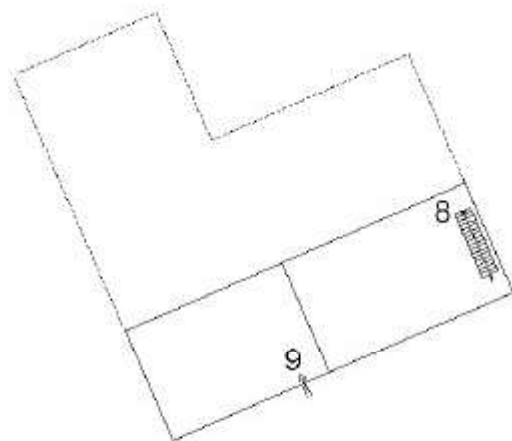


situazione secondo la planimetria catastali attuali Sez. G Fg. 3 MN
340 sub 8 (ex sub 5)



Laboratorio sub 9 (ex sub 7)

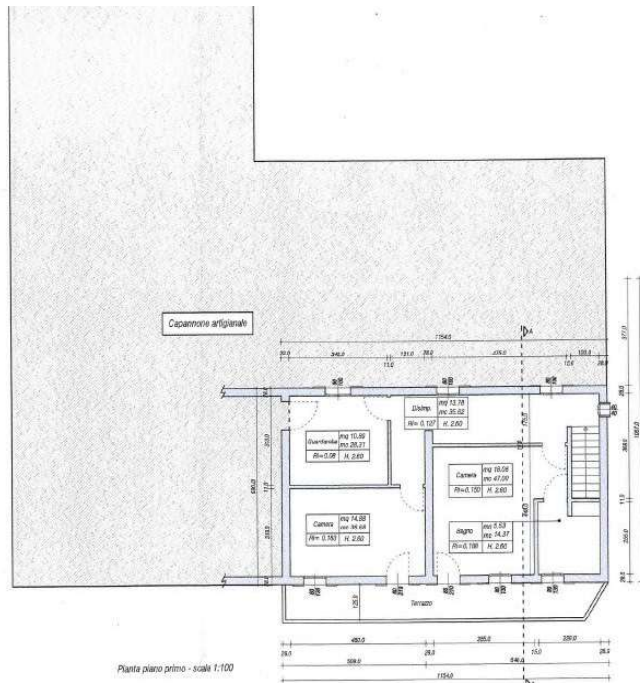
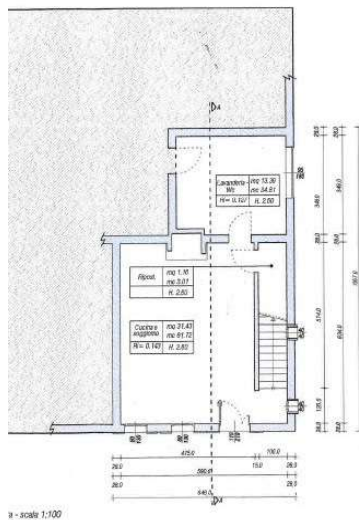




PIANO PRIMO

Considerato che il mappale 340 sub 8, (ex sub 5) a seguito della denuncia di variazione catastale prot. TV0236062 map. 340 del 3.12.2015 comprende anche la porzione ad uso bagno e lavanderia originariamente parte del sub 9 (ex sub 7) si evince che dalla planimetria attuale del mappale sub 9 risulta già stralciata la porzione adibita a bagno lavanderia assegnata con sentenza traslativa alla sorella dell'esecutato. A rafforzamento di quanto sopra esposto si fa presente che nel "ricorso di terzo in opposizione all'esecuzione" allegato agli atti risulta che per la definizione del procedimento per il trasferimento della proprietà alla sorella dell'esecutato (sentenza traslativa da riduzione testamentaria emessa dal Tribunale di Treviso in data 17.07.2007 rep. 12481/2) è stata presentata per l'abitazione sub 8 la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria n. 70/2006 del 31.03.2006 per un ampliamento per cambio di destinazione d'uso, sanabile ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/85, da laboratorio artigianale ad abitazione nella quale viene individuata la destinazione di bagno/lavanderia .





Pianta sub 8 P.C. in sanatoria n.70/2006 del 31.03.2006

5° QUESITO PERITALE

procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale dei beni pignorati non presenta difformità rispetto alle planimetria catastali allegate, fatta eccezione per l'intestazione dei beni che risultano ancora intestati per la quota intera della proprietà all'esecutato.

6° QUESITO PERITALE

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Trevignano (TV) rimanda agli elaborati tecnici del PRG a suo tempo vigente dai quali si deduce che, l'area coperta e scoperta dei fabbricati oggetto di esecuzione ricadono in Zona Territoriale Omogenea E3. (art. 45 delle N.T.A.)

Il fabbricato artigianale viene classificato come Insieme produttivo oggetto di applicazione della Legge Regionale 5 marzo 1987, n° 11 (art. 34 delle N.T.A.)

Di seguito riportiamo gli articoli di riferimento delle norme tecniche di attuazione.

Articolo 35 - Definizione e articolazione delle zone agricole - z.t.o. E

1) Ai fini e per gli effetti dell'applicazione del presente capo sono zone agricole - z.t.o. E le parti del territorio a vocazione ed a prevalente utilizzazione per scopi colturali;

2) Il Piano Regolatore Generale, nei suoi elaborati grafici indica e delimita la loro articolazione in:

- a) zone E2: le zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- b) zone E2 di pregio ambientale: le zone agricole aventi le medesime caratteristiche delle precedenti ricadenti in luoghi di particolare pregio ambientale ovvero necessitanti di peculiari tutele morfologico-paesaggistiche;
- c) zone E3: zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- d) zone E4: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative e utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato con DGR n.383/2007

3) All'interno delle zone agricole il P.R.G. individua inoltre, gli edifici singoli, le corti, i colmelli e le aggregazioni edilizie rurali di antica origine, ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale 5 marzo 1985, n° 24 e li sottopone alla medesima disciplina dei "manufatti edilizi di valore testimoniale" ai sensi del precedente articolo 15.

4) Il P.R.G. individua inoltre e disciplina nei successivi articoli gli interventi fisico funzionali ammessi sulle costruzioni esistenti non più legate all'attività agricola.

5) Ai fini della localizzazione degli insediamenti zootecnici, il territorio comunale è suddiviso altresì in 4 zone a diversa capacità recettiva per l'attività zootecnica.

Ed in particolare:

- zone a repulsione;
- zone tolleranti;
- zone a tolleranza parziale;
- zone a bassa sensibilità;

Articolo 34 - Insediamenti produttivi oggetto di applicazione della Legge Regionale 5 marzo 1987, n° 11

- Il P.R.G. individua con apposita simbologia gli insediamenti produttivi già oggetto di applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 5 marzo 1987, n° 11;
- Per gli interventi ammessi in tali insediamenti si considerano prevalenti, rispetto alla normativa del presente P.R.G., quelli disciplinati dal provvedimento urbanistico applicativo della citata Legge.

Articolo 45 - Zone territoriali omogenee E3

- Nelle zone territoriali omogenee E3, così come determinate dal presente P.R.G., sono consentiti i seguenti interventi:
 - nuova edificazione di case di abitazione sulla base dei criteri fissati al precedente articolo 39; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo;
 - realizzazione di annessi rustici, sulla base di criteri fissati al precedente articolo 37;



- costruzione di una seconda casa di abitazione ai sensi del successivo secondo comma;
- sono esclusi gli insediamenti zootecnici intensivi di cui all'articolo 38 e seguenti;
- La costruzione di una seconda casa di abitazione del volume massimo di 600 mc. è ammessa nei fondi rustici nei quali esista una casa stabilmente occupata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni, purché:
 - il fondo sia documentatamente in possesso e/o detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
 - la superficie del fondo sia pari a quella prevista dall'art. 5 – lettera b) – della L.R. 24/85;
 - il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc., e l'insieme venga a costituire un unico aggregato abitativo;
 - sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione di destinazione d'uso e la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

Si allega in tal senso un estratto del Piano regolatore e delle Norme Tecniche di attuazione (all.to n.5.)

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Trevignano (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (all.to n.3).

Dalla documentazione risulta che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono stati realizzati in forza di:

Per quanto riguarda il capannone artigianale ad uso laboratorio - mappale n. 340 – LOTTO 1

- autorizzazione per la costruzione di capannone artigiano del 22/02/1965
- Il P.R.G. individua con apposita simbologia l' insediamento produttivo come già oggetto di applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 5 marzo 1987, n° 11 di cui alla scheda n. 123 allegata. (all.to n.2)



- l'unità immobiliare catastalmente individuata al MN. 340 sub 9 facente parte del capannone, è stata oggetto di interventi individuati negli elaborati di progetto di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n.070/2006 del 31.03.2006 riguardanti l'ampliamento della abitazione del MN 340 sub 5 tramite il cambio di destinazione d'uso di una porzione del laboratorio artigianale.

Dalle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico del comune di Trevignano per il laboratorio artigianale non risulta l'esistenza del certificato di agibilità.

Per quanto riguarda l'abitazione di cui al MN 1088 – LOTTO 2

Il fabbricato ad uso civile abitazione è stato realizzato in forza di autorizzazione per la costruzione di casa di abitazione civile rilasciata in data 05 dicembre 1967;

- Il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento è stato dichiarato agibile dal comune di Trevignano in data 09.11.1968 (**all.to 3**)

8° QUESITO PERITALE

verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cpc

Verifica di conformità fra stato di fatto e stato autorizzato

La richiesta di accesso agli atti, presso gli Uffici Edilizia Privata dei **Comuni** coinvolti, consente normalmente (laddove applicabile) di ottenere la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto.

Non si deve tuttavia escludere che quanto fornito allo scrivente, e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, possa risultare eventualmente "incompleto".

In definitiva, è sempre necessario che l'eventuale **Acquirente/Aggiudicatario** proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (molto probabilmente richiesti) adempimenti e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate induttivamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte in perizia, dove viene considerata l'applicazione di opportuni abbattimenti di prezzo per il mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all'interno di una procedura esecutiva).

Lotto 1- Capannone artigianale MN. 340 sub 4 – 340 sub 9

Per la verifica della conformità edilizia del fabbricato possiamo fare riferimento



alla documentazione fornita dal comune di Trevignano considerando che :

- Il laboratorio artigianale è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 con autorizzazione edilizia del 22.02.1965.

Dalla stringata documentazione fornita dal comune di Trevignano non è possibile dedurre con precisione quali opere siano state realizzate anteriormente al 1° settembre del 1967 quindi non soggetto all'obbligo di sanatoria edilizia

- Il P.R.G. individua con apposita simbologia l' insediamento produttivo già oggetto di applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 5 marzo 1987, n° 11; il sedime riportato nella scheda n. 183 di variante al PdF ai sensi della L.R. n.11/87 corrisponde al sedime riportato nel P.C. in sanatoria del 070/2006 riguardante il MN 340 sub 8 non oggetto della presente esecuzione.

Comunque dal confronto con la documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale risulta che successivamente all'anno 1987 è stata realizzata senza autorizzazione una porzione di capannone di circa 110 mq con una altezza di 3 m circa.

Per una eventuale sanatoria edilizia non è prevista la possibilità di configurare la cosiddetta "doppia conformità" prevista dall'Accertamento di conformità articolo 36 D.P.R. 380/01 per la sanatoria degli abusi edilizi, perchè **non è possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche** (Cass. Pen. 29179/2023, n. 2357/2023

Per la porzione illegittima non sussistono le caratteristiche antisismiche necessarie per una eventuale richiesta di sanatoria strutturale, pertanto si prevede la rimessa in pristino dei luoghi.

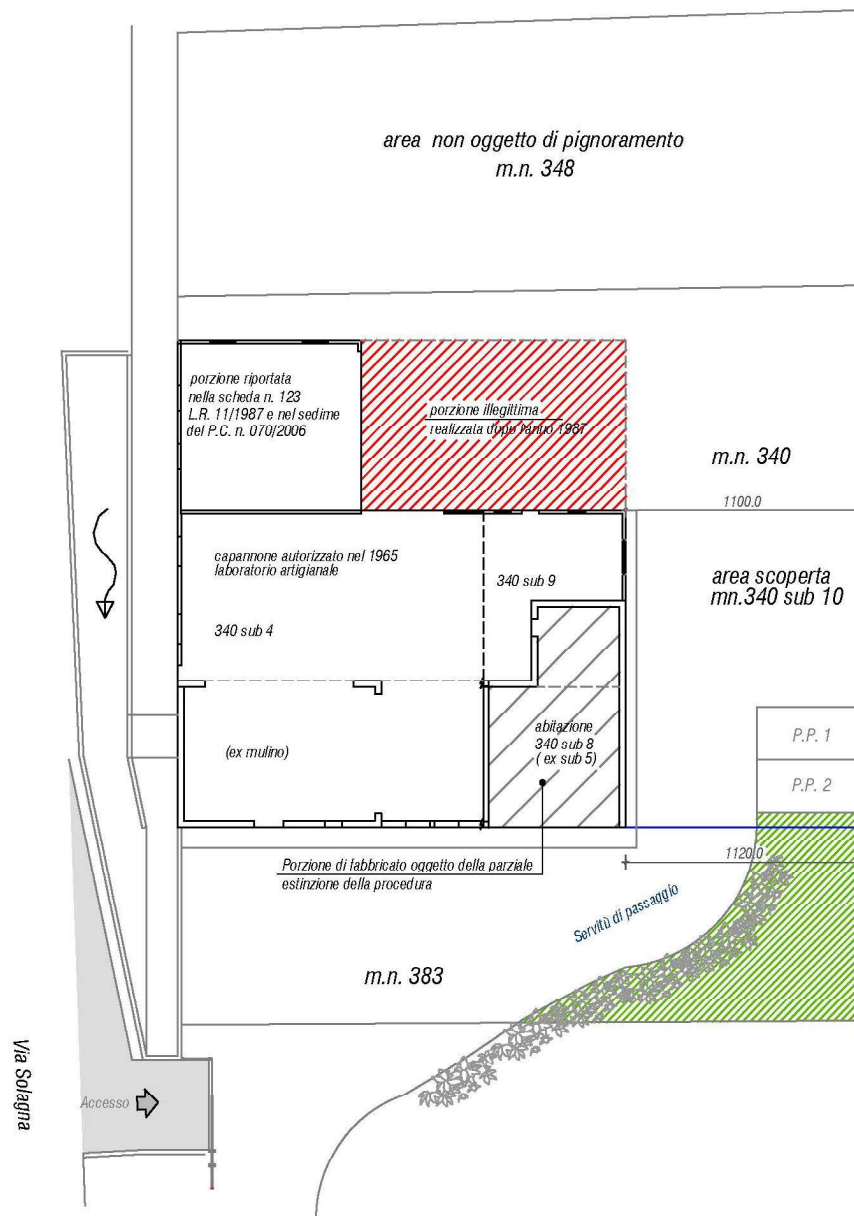
Il costo considerato a carico dell'aggiudicatario per la demolizione e ripristino dei luoghi viene calcolato in base alla Voce del Prezzario DEI che riporta un costo a mc pari a 23,00 euro, da cui $330 \text{ mc} \times 23 \text{ €/mc} = \text{€ } 7.590,00$ valore che sarà poi considerato per la stima dell'immobile.

Inoltre sull'area scoperta mn 340 sub 10 è presente una tettoia in precarie condizioni il cui costo di rimozione può essere calcolato forfettariamente in 1.500,00 euro

Per un totale di costi di messa in pristino pari ad 9.090,00 euro.



La sostanzialità della difformità rilevata viene riportata con il tratteggio rosso nello schema planimetrico di larga massima sotto riportato:



Planimetria con riportato in tratteggio rosso la porzione illegittima

Vanno aggiunti anche i costi per la bonifica della copertura in eternit degradata:
La legge italiana prevede l'obbligo da parte del proprietario di un edificio nel quale sono presenti parti strutturali in eternit, di segnalarlo al distretto dell'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competente



La segnalazione della presenza di eternit è il primo passo per dare avvio alla procedura che permetterà di smaltire correttamente l'amianto qualora fosse necessario.

Il **D.Lgs. n. 81/2008** affronta le problematiche di gestione della sicurezza dei lavoratori per ridurre al minimo il rischio di esposizione e i danni alla salute. **Obblighi e sanzioni previsti per il datore di lavoro Dall'art. 248 all'art. 265** del decreto legislativo sono riportati una serie di adempimenti e **obblighi** a carico del **datore di lavoro**. È a carico del datore di lavoro il dovere di provvedere all'individuazione della presenza di amianto e della valutazione del rischio. È suo compito anche notificare questo problema all'organo di vigilanza e predisporre misure igieniche e di prevenzione e protezione. In caso di presenza di amianto occorre poi disporre i lavori di demolizione o rimozione dell'amianto. Il datore di lavoro deve occuparsi di rispettare i valori limite e tenere sotto controllo l'esposizione dei propri dipendenti, informarli e formarli riguardo il rischio che debbano affrontare. Devono essere predisposti la **sorveglianza sanitaria** per gli esposti, un registro di esposizione, cartelle sanitarie e di rischio, e l'iscrizione al Registro dei tumori dei soggetti in cui è stata evidenziata la patologia. Il D.Lgs. n. 81/2008, al Capo III, presenta anche le **sanzioni** per i principali attori addetti alla sicurezza dei lavoratori (datore di lavoro, preposti e medico competente) in caso di mancata applicazione delle norme. Per verificare l'eventuale necessità di bonifica bisognerà effettuare una valutazione oggettiva da parte di un tecnico qualificato. In via precauzionale si prevede un costo della bonifica dei pannelli in eternit pari a 25€/mq e altrettanto per la sostituzione della copertura con pannelli sandwich per un totale di €.19.000,00 i cui costi vengono considerati in sede di determinazione del valore del fabbricato.

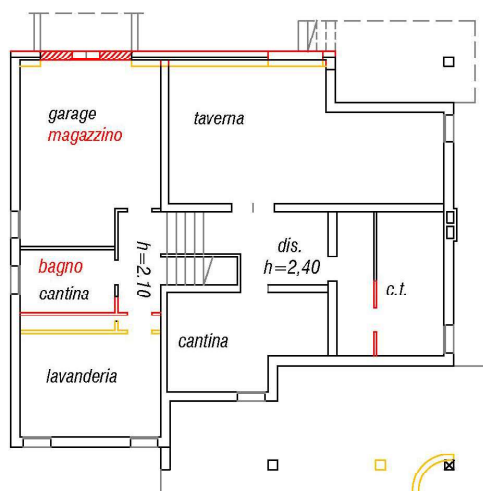
Alla data odierna, relativamente al fabbricato stesso, non risulta essere stato preso, o essere in atto, alcun provvedimento sanzionatorio.

Lotto 2- abitazione M.N. 1088 sub 1 con relativa area scoperta

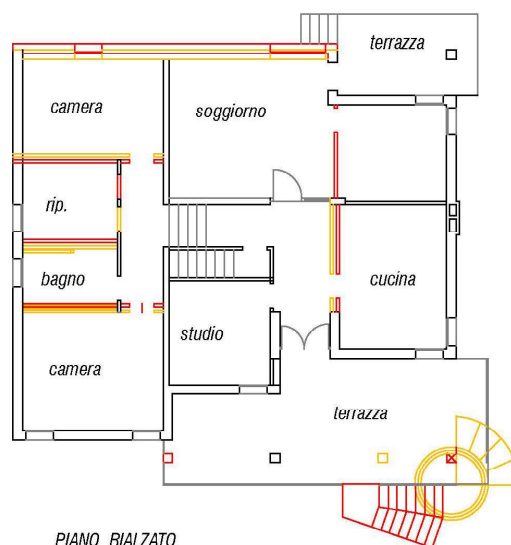
Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità che rientrano nei limiti di tolleranza edilizia del 2% stabilita dall'art. 34 comma 2- ter del DPR 380/2001S e/o risalenti alla data di costruzione del fabbricato i cui lavori sono iniziati in data posteriore al 1° settembre 1967. Sono state inoltre riscontrate alcune opere realizzate senza autorizzazione realizzate successivamente che consistono in:

- realizzazione al piano rialzato di una parete divisoria in cartongesso nella zona soggiorno.
- chiusura del portone di accesso al garage seminterrato con il cambio di destinazione ad uso a magazzino.





PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO

Pratica di sanatoria

Ai sensi dell'art. 38.4 del Regolamento Edilizio del comune di Trevignano che prevede che tutti gli alloggi debbano essere dotati di garage o un posto auto coperto, il sottoscritto ritiene che sia sanabile solo l'intervento riguardante la suddivisione del soggiorno al piano rialzato ed i lievi spostamenti dei divisori interni, mentre per il garage si prevede la rimessa in pristino come da autorizzazione edilizia iniziale. Il costo della sanatoria viene sommariamente e complessivamente stimato in circa **€. 3.500,00 compreso la sanzione amministrativa di euro 516,00. Per quanto riguarda invece la riapertura del portone di accesso al garage, dovrà essere rimosso il tamponamento eseguito in cartongesso ripristinando l'originale destinazione d'uso dei locali. Il costo di ripristino comprendente la rimozione del tamponamento, il nuovo basculante e la successiva pratica di aggiornamento catastale viene calcolato indicativamente in 3.000,00 euro**

Il ripristino include gli oneri di demolizione ed i costi di successivo ripristino, per la sanatoria include il versamento della usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie.

Alla data odierna, relativamente al fabbricato stesso, non risulta essere stato preso, o essere in atto, alcun provvedimento sanzionatorio.

Pertanto nella stima dei beni lo scrivente tiene conto in via cautelativa sia dei costi di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi sia dei costi per le pratiche edilizie e per ogni altro onere.

Annotazione in merito al manto di copertura in amianto:



L'obbligo di rimozione dell'amianto sussiste solo se il manufatto è friabile, danneggiato o deteriorato e può comportare quindi dei rischi per la salute. Oltre alla rimozione, gli altri metodi di bonifica previsti sono l'incapsulamento e il confinamento. Per verificare l'eventuale necessità di bonifica bisognerà effettuare una valutazione oggettiva da parte di un tecnico qualificato.

In via precauzionale si prevede un costo di incapsulamento delle lastre in eternit pari a 25€/mq e per un totale di **€4.000,00** i cui costi vengono considerati in sede di determinazione del valore del fabbricato.

9° QUESITO PERITALE

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Per la vendita dei beni pignorati sono stati costituiti due lotti distinti, il Lotto 1 per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale (MN. 340 sub 4 e 340 sub 9) ed il Lotto 2 per il fabbricato ad uso civile abitazione. (MN. 1088 sub 1)

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento solo pro quota. A parere del sottoscritto, sulla base delle precedenti considerazioni, i beni non risultano comodamente divisibili in parti corrispondenti alle quote dei comproprietari.

11° QUESITO PERITALE

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Lotto1: laboratorio artigianale

Al momento dell'accesso effettuato con il custode nominato lo stato visivamente rilevato è quello di un manufatto apparentemente utilizzato come autofficina, con la presenza di diverse automobili parcheggiate all'interno del laboratorio. In ogni caso dalla risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate territoriale a seguito della istanza presentata finalizzata alla "verifica" di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con l' **Esecutato** come "dante causa", risulta stipulato un contratto di affitto stipulato il 28.12.2015 e registrato il 28.12.2021 con scadenza il 28.12.2021 che non risulta rinnovato. (**all.to 6**)

Ferme restando le determinazioni e le specificazioni in precedenza evidenziate, si fa presente la oggettiva "difficoltà" di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello



stato di formale "occupazione o non occupazione" degli immobili in oggetto, e pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede "tecnica" l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente "giuridica"), osservando peraltro che ulteriori elementi a riguardo possono in ogni caso essere eventualmente ancora forniti e/o aggiunti dal **Custode** incaricato, in conformità alle disposizioni allo stesso conferite in sede d'incarico.

Lotto 2 : abitazione

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dall' esecutato con il proprio nucleo familiare. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, per l'abitazione di cui al MN. 1088 sub 1 non risultano esserci dei contratti di locazione regolarmente registrati

12° QUESITO PERITALE

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.

vincoli

Non risultano vincoli di natura artistica, storica alberghiera di inalienabilità o indivisibilità nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6; non risulta l'esistenza, per le unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

13° QUESITO PERITALE

accertare la esistenza di vincoli demaniali o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

Dagli accertamenti eseguiti non risultano esserci "spese generali" ripartite in parti proporzionali tra i comproprietari; nessun dato è risultato reperibile, né con riferimento alle quota di proprietà, né con riferimento all'entità delle possibili spese annuali.

14 ° QUESITO PERITALE:

STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una



valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
 - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:



- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.
- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.
Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.



- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:



- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) viene calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:

i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

LOTTO 1 Unità Immobiliare ad uso laboratorio/magazzino posta ai piani terra e primo, MN. 340 sub 4 e MN. 340 sub 9 (340 sub 10 AREA SCOPERTA DI MQ.

465, B.C.N.C.COMUNE AI SUB 4-8-9)

1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. terra 340 sub 4	Laboratorio Mq 287,00	100%	Mq.287,00
P. terra 340 sub 9	Laboratorio mq 34,80	100%	Mq. 34,80
P. primo 340 sub 9	Magazzino mq 65,90	25%	Mq. 16,47



<u>Consistenza totale</u>		Mq. 338,27
----------------------------------	--	-------------------

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo artigianale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per laboratori in zona semicentrale centrale con destinazione artigianale in condizioni ottime, fornisce i seguenti valori di mercato: min. 390,00 €/mq max 420,00 €/mq.

Valore del fabbricato:

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;

Assunte tutte le disponibili informazioni del caso; In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, e dello stato di conservazione si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>laboratorio artigianale</i>	<i>250,00 ero/mq</i>
--------------------------------	----------------------

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di TREVIGNANO – Catasto fabbricati, Sezione B, via SOLAGNA :



Fg. 3 Mn. 340 sub. 4– P.T cat. C3 CL. U cons. 15,5
vani sup. cat. 429 mq Abitazione Fg. 6 Mn. 795 sub.
3– P.S1 cat. C/6 cons. 272 mq

LABORATORIO ARTIGIANALE - sup commerciali

338 mq

350 €/mq

VALORE STIMATO

105.000,00

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al punto 8 , pari a €.28.070,00

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **76.900,00 €**.

Come indicato in premessa, si precisa inoltre che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima dell'immobile per la quota di proprietà pari a 7/8.

In base a quanto sopra si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà pari a 7/8 dei beni oggetto di stima descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **67.280,00**

Per tale valutazione è stata inoltre considerata una riduzione del valore per il 30% in considerazione della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà seppur rilevante, da cui ne deriva il valore arrotondato di **€ 47.000,00**

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione, e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.



Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% per assenza di garanzia per vizi, del tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborsi forfettari di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e dello stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **40.000,00**
(quarantamila euro,00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 2 Unità Immobiliare ad uso abitazione posta ai piani seminterrato, piano rialzato, area urbana dell'estensione catastale di mq. 1.769,

2) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. rialzato	Ing, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, studio, camera, bagno, ripostiglio, camera Mq.160,90	100%	Mq. 160,90
P. rialzato	terrazze mq 51,10	25%	Mq 12,77



P. seminterrato	Dis., cantina, deposito, C.T., lavanderia, bagno, magazzino Mq 169,80	50%	Mq. 80,45
P. terra	Giardino mq. 1769	5% Fino a 25mq 2% eccedenza	Mq. 35,38
<u>Consistenza totale</u>			Mq 289,50

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per le abitazioni di tipo economico in zona centrale con destinazione residenziale in condizioni normali, fornisce i seguenti valori di mercato: min. 1000,00 €/mq max 1.1400,00 €/mq.

Valore del fabbricato:

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

Assunte tutte le disponibili informazioni del caso; In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, e dello stato di conservazione si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>civile abitazione</i>	<i>1.100,00-1.400,00 ero/mq</i>
--------------------------	---------------------------------



Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di TREVIGNANO – Catasto fabbricati, Sezione B, via SOLAGNA 2 :

Fg. 3 Mn. 1088 sub. 1– P. S1 e Terracat. C3 CL. U

cons. 15,5 vani sup. cat. 429 mq Abitazione Fg. 6

Mn. 795 sub. 3– P.S1 cat. A/2 c I 3 vani 10,5

ABITAZIONE- sup commerciali 289 mq 1.100,00 €/mq

VALORE STIMATO

317.900,00

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al punto 8 , pari a €7.000,00

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **310.900,00 €**.

Come indicato in premessa, si precisa inoltre che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima dell'immobile per la quota di proprietà pari a 7/8 pari a **272.000,00**

Per tale valutazione viene considerata una riduzione del valore per il 30% in considerazione della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà seppur rilevante.

In base a quanto sopra si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà pari a 7/8 dei beni oggetto di stima descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **€190.400,00**

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione,) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.



- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più “libero di contrarre” sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell’ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d’asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l’opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all’attenzione dell’ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d’asta per l’intero lotto, derivanti dall’adozione di un coefficiente riduttivo del 20% per assenza di garanzia per vizi, del tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborsi forfettari di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e dello stato di occupazione dell’immobile.

- **Valore ridotto a base d’asta (arrotondato) €.** **152.000,00**
(centocinquantaduemilaeuro)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell’eventuale stato di “occupazione”, sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell’eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell’eventuale acquirente.

RIEPIOLAGO dei valori dei beni oggetto di pignoramento:

LOTTO 1: laboratorio artigianale MN 340 sub 4 – MN. 340 sub 9

Valore di vendita forzata €.

40.000,00

LOTTO 2: casa di civile abitazione MN. 1088 sub 1

Valore di vendita Forzata

€.

152.000,00

15° QUESITO PERITALE:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la



trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della data dell'udienza (all.to 9)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 15 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito1, eseguito2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

1-allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all.to 4)

2-allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la conservatoria dei rr.ii. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o presunti gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima ;esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

L'esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all.to n.8)

18° QUESITO PERITALE:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Le attività di accesso ed ispezione sono state concordate ed avviate con



l'intervento del custode incaricato e sono avvenute alla presenza del locatario dell'immobile pignorato senza alcun impedimento.

19° QUESITO PERITALE:

dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d'ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 30.05.2024

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE
DI STIMA DEL C.T.U.**

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atti di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.R.G.. ed N.T.A. comune di Montebelluna
- All.to 6) Verifica di contratto di locazione registrato
- All.to 7) Quotazione immobiliare OMI
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti alle parti

