

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 146/2022 R.G.E.

promossa da

ASPIAG SERVICE S.R.L. rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giulio De Nicola (giulio.denicola@ordineavvocatipadova.it) e Paolo Riscica (p.riscica@pec.riscicaavvocati.it) e con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo a Treviso in Calmaggiore n. 10

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Leonardo Bianco**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI CORNUDA (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 22/05/2023 per la stima di beni immobili in Cornuda (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;



- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato*;
- la possibile divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 23/05/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore da parte dell'III.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

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

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

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

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornuda (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale



attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail pec in data 14/06/2023 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 13/07/2023 lo scrivente provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita in data 08/04/1968 rep. 10687 del Notaio Dott.ssa Rosanna Turchetto.

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

Con nota e-mail pec in data 18/09/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato.

In data 06/09/2023 il Comune di Cornuda (TV) rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 0010416/2023.

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

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 27/09/2023.

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



fotografico degli stessi.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 12/12/2023 a:

- Avv.ti Giulio De Nicola e Paolo Riscica, legali di **ASPIAG SERVICE S.R.L.** tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi:
giulio.denicola@ordineavvocatipadova.it
p.riscica@pec.riscicaavvocati.it
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso – intervenuta** - tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso il quale ha eletto domicilio nei ricorsi per intervento in data 23/08/2022 e 12/10/2023, nonché tramite e-mail pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del detto ricorso
ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gove.it
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
aste33@pec.it
- **Esecutato**, tramite raccomandata A.R. all'indirizzo riportato nel certificato di residenza allegato alla relazione periodica del Custode del 28/09/2023

assegnando a tutti tempo fino al giorno 27/12/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa perveniva una nota di osservazioni da parte dell'Avv. Giulio De Nicola e Paolo Riscica, legali della Parte creditrice (cfr. allegato **sub 21** alla presente perizia di stima).



Lo scrivente, accogliendo le segnalazioni, provvedeva a definire la perizia di stima conclusiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono, per l'intero della piena proprietà:

- un'abitazione che si sviluppa al piano terra e primo e dotata di area scoperta pertinenziale;
- un magazzino dotato di terrazza;
- un posto auto coperto,

il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cornuda (TV) – Foglio 12

BENE 1

M.N. 164 sub 12, Via delle Battaglie, p. T-1 cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani,
S.C. totale m² 130 (totale escluse aree scoperte m² 120), R.C. € 298,25
abitazione di tipo economico



BENE 2

M.N. 164 sub 10, Via delle Battaglie, p. T-1, cat. C/2, cl. 3, cons. m² 61,
S.C. totale m² 83, R.C. € 135,47

deposito

BENE 3

M.N. 164 sub 7, Via delle Battaglie, p. T, cat. C/6, cl. 2, cons. m² 23, S.C.
totale m² 27, R.C. € 77,21

posto auto coperto

con le seguenti precisazioni:

- nel certificato notarile del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, viene riportato che *“le unità immobiliari sopradescritte ... fanno parte dell'intero complesso immobiliare e, quali parti comuni, partecipano ai seguenti bcnc: al Catasto Fabbricati COMUNE DI CORNUDA, Foglio 12 mappale 164, sub 6, via delle Battaglie, p.T., b.c.n.c. (ingresso e area di manovra comune ai subb 7, 8, 9 e 10); mappale 164, sub 15, via delle Battaglie, p.T., b.c.n.c. (area di transito e manovra comune ai subb 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 14)”*.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'atto di pignoramento viene precisato che vengono sottoposti a pignoramento *“... gli immobili ... per la quota di 1/1 di piena proprietà di ... (n.d.r.: Esecutato) ivi compresi i loro frutti naturali e civili, accessori, pertinenze e parti comuni”*;

- nel detto certificato notarile del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, viene riportato anche che *“- le unità immobiliari*



distinte con il mappale 164, subb 7, 10, 12 sono state originate, giusta la denuncia per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, approvata in data 31 agosto 2007, prot. TV0387504, dalle unità immobiliari già censite al C.F. di Cornuda al Foglio 12 con il mappale 164, subb 1, 2, 3 e 4;

- dette unità sono state accatastate a seguito della denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, approvata il 26 novembre 1993, prot. 11392/1993, di quanto già censito con il mappale 164 graffato con mappale 187; mappale 164 sub 5; mappale 186 sub 1; mappale 186 sub 2;

- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità de quo risulta essere stata accatastata quale Ente Urbano a seguito di denuncia Tipo Mappale del 4 gennaio 1984, prot. TV0411337.

Risulta in data 30 luglio 2007, prot. TV0351014 una denuncia di variazione Tipo Mappale relativa alla medesima area, da cui non sono derivate modifiche ai dati identificativi di detta particella.”

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cornuda (TV) nel Foglio 12 con il M.N. 164 di are 05.35, ente urbano in forza del Tipo Mappale del 30/07/2007 Pratica n. TV0351014 in atti dal 30/07/2007 (n. 351014.1/2007).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 11 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI



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

- mappali N. 733, N. 735, pubblica strada denominata via delle Battaglie, N. 731, N. 724, N. 781, N. 35, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno, così come pervenuti all'*Esecutato* con sentenza per divisione del 21/05//2013 n.1995/13 di Cron. del Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Montebelluna (TV), trascritta il giorno 08/07/2020 ai nn.20562/13817 intervenuta tra ... (n.d.r.: *Esecutato*) e ... (n.d.r.: *Proprietario 3*).

Nel certificato notarile del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, viene riportato che *“le unità immobiliari sopradescritte ... fanno parte dell'intero complesso immobiliare e, quali parti comuni, partecipano ai seguenti bcnc: al Catasto Fabbricati COMUNE DI CORNUDA, Foglio 12 mappale 164, sub 6, via delle Battaglie, p.T., b.c.n.c. (ingresso e area di manovra comune ai subb 7, 8, 9 e 10);*

mappale 164, sub 15, via delle Battaglie, p.T., b.c.n.c. (area di transito e manovra comune ai subb 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 14)”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'atto di pignoramento viene precisato che vengono sottoposti a pignoramento *“... gli immobili ... per la quota di 1/1 di piena proprietà di ... (n.d.r.: Esecutato) ivi compresi i loro*



frutti naturali e civili, accessori, pertinenze e parti comuni”.

DITTA INTESTATARIA

In forza della sentenza per divisione del 21/05//2013 n.1995/13 di Cron. del Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Montebelluna (TV), trascritta il giorno 08/07/2020 ai nn.20562/13817, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 04/12/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2022, antecedente a quella del 20/06/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, depositato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro, con riguardo ai beni immobili pignorati, rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 04/12/2023, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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



Trascrizione N. 14080 del 25/05/2022 – Registro Generale N. 19931

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 1767 del 02/05/2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Treviso a favore di "ASPIAG SERVICE S.R.L." con sede a Bolzano, C.F. 00882800212, contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI

* Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)

Iscrizione N. 686 del 20/02/2013 – Registro Generale N. 6185

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo N. 414/13 di rep. del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 88.430,04 e per il totale di € 90.268,04 a favore di "ASPIAG SERVICE S.R.L.", con sede a Bolzano, C.F. 00882800212, contro l'*Esecutato* e gravante la quota pari a ½ della proprietà dei beni oggetto della divisione portata dalla richiamata sentenza per divisione del 21/05/2013 N. 1995/13 di rep. del Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Montebelluna (TV), trascritta il giorno 08/07/2020 ai nn. 20562/13817 (mapp. 164, subb 7,8, 9, 10, 11, 12).

* Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)

Iscrizione N. 2954 del 22/07/2014 – Registro Generale N. 19680

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo N. 607/13 di rep. in data 02/08/2013 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 14.142,34 e per il totale di € 14.892,34 a favore di [REDACTED] contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

* Terza iscrizione (dal certificato notarile in atti)



Iscrizione N. 2955 del 22/07/2014 – Registro Generale N. 19681

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo N. 608/13 di rep. in data 02/08/2013 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 11.179,49 e per il totale di € 11.899,49 a favore di " [REDACTED] [REDACTED] ", contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

*** Quarta iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 2956 del 22/07/2014 – Registro Generale N. 19682

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo N. 609/13 di rep. in data 02/08/2013 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 11.074,26 e per il totale di € 11.794,26 a favore di [REDACTED] [REDACTED] , contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

*** Quinta iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 2957 del 22/07/2014 – Registro Generale N. 19683

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo N. 610/13 di rep. in data 02/08/2013 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 11.331,17 e per il totale di € 12.051,17 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

*** Sesta ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 1317 del 09/03/2017 – Registro Generale N. 8369

Ipoteca legale su concessione amministrativa/ di riscossione, per la somma



capitale di € 96.287,41 e per il totale di € 192.574,82 a favore di “EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.” con sede in Roma, C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in Treviso, viale Monte Grappa n. 34), contro l’Esecutato e gravante la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 03/12/2023, risultano depositati i seguenti atti di intervento:

- ricorso per intervento depositato in data 23/08/2022 dall’Agenzia delle entrate - Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, C.F. 13756881002 rappresentata dal Sig. Maschera Simone, codice fiscale MSCSMN70H08D325M domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate - Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta *“per l’importo di Euro 132.197,54 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: Esecutato) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente”, chiedendo “di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;*
- ricorso per intervento depositato in data 12/10/2023 dall’Agenzia



delle entrate - Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, C.F. 13756881002 rappresentata dal Sig. Maschera Simone, codice fiscale MSCSMN70H08D325M domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate - Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta *“per l’importo di Euro 13.193,11 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: Esecutato) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente”, chiedendo “di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”.*

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato, per l’intero della piena proprietà, da:

- un’abitazione che si sviluppa al piano terra e primo e dotata di area scoperta pertinenziale;
- un magazzino dotato di terrazza;
- un posto auto coperto,

il tutto compreso in un fabbricato residenziale sito a Cornuda (TV) in via delle Battaglie al civico 28, a circa 650 m dal centro di Cornuda.

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento, oltre che al presente paragrafo, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 13 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e



sostanziale.

Descrizione generale del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento è composto principalmente da due corpi di fabbrica collegati tra loro.

In particolare, è composto da:

- un corpo di fabbrica a est, di forma in pianta pressochè rettangolare con una appendice a nord-ovest che si collega al corpo di fabbrica ovest, comprendente le U.I. ad uso abitativo, che si sviluppa principalmente su due livelli fuori terra con una porzione che si sviluppa su tre a formare una torretta;
- un corpo di fabbrica più ovest di forma in pianta irregolare comprendente locali accessori alle residenze, che è edificato in aderenza al primo corpo di fabbrica e che si sviluppa, solo in parte, su due livelli fuori terra.

Per quanto è stato possibile accertare e in forza della documentazione reperita agli atti del Comune di Cornuda il fabbricato originario è stato edificato verosimilmente in data anteriore al '67 e la tipologia edilizia dell'intero complesso è quella propria di quel periodo.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è prevalentemente di tonalità crema.

Il fabbricato è dotato di due ingressi pedonali che permettono di accedere alle due unità ad uso abitativo in modo autonomo e di un ingresso carraio che comunica con l'area di transito e manovra di cui al M.N. 164 sub 15 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 12, e 14).



Dalla detta area di transito e manovra si può accedere sia al fabbricato ovest comprendente i locali accessori che all'U.I. di cui al M.N. 164 sub 14 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Il corpo di fabbrica est comprendente le residenze ha serramenti esterni, ove presenti, costituiti in parte da tapparelle in materiale plastico e in parte da scuri in legno.

Il corpo di fabbrica a ovest ha serramenti, ove presenti, aventi telaio in alluminio e portanti specchiature in vetro.

L'area scoperta del fabbricato risulta interamente recintata ed è suddivisa in parti ad uso esclusivo che si sviluppano ad est rispetto alle residenze, tenute a verde, e in parti ad uso comune quale l'area di transito e di manovra di cui al M.N. 164 sub 15, che risulta pavimentata in pietra.

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

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12 – abitazione di tipo economico

L'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12 è costituita da un appartamento che si sviluppa in parte al piano terra e in parte al primo piano e dotato di area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a 109 m².

L'appartamento si sviluppa nella porzione nord-ovest del corpo di fabbrica est.

All'U.I. si accede dalla pubblica strada denominata via delle Battaglie attraverso il cancelletto pedonale identificato con il civico 28.

Da detto cancelletto, attraversando l'area scoperta pertinenziale, si raggiunge l'ingresso dell'abitazione costituito da un portoncino in legno portante



specchiature in vetro e privo di particolari dotazioni di sicurezza.

L'abitazione comprende:

- al piano terra: il locale pranzo, la zona cottura, il soggiorno, il w.c., il vano scale che permette di accedere al primo piano;
- al primo piano: il corridoio, la camera, il guardaroba, il bagno e la soffitta.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera, il tutto abbisognevole di risanamento e di rifacimento in quanto presentante, soprattutto al primo piano, ampie tracce di umidità, di muffa e di avvenute infiltrazioni.

I locali al piano terra hanno pavimento in piastrelle di ceramica quadrate, di tonalità chiara e posate diagonalmente.

Il w.c. ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate e con posa dritta.

Esso comprende il lavandino, il water e l'attacco per la lavatrice.

Anche la zona cottura ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate e con posa dritta.

Le scale hanno i gradini rivestiti in legno.

Il corridoio, la soffitta e il guardaroba hanno pavimento in palchetti di legno, in parte gravemente ammalorato e/o dissestato.

La camera e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica con posa dritta.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica con posa dritta.

Esso comprende il lavandino, il water, il bidè e la doccia.



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

Lo scrivente segnala che la porta presente in corrispondenza del vertice sud-ovest della soffitta comunica con la terrazza ad uso esclusivo dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 10 oggetto di pignoramento.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 10 – locale di deposito

Il locale di deposito di cui al M.N. 164 sub 10 è compreso nel corpo di fabbrica ad ovest e si sviluppa al primo piano.

Ad esso si accede: dalla pubblica strada denominata via Battaglie per mezzo del cancello carraio che comunica con l'area di transito e di manovra di cui al M.N. 164 sub 15. Percorrendo detta area comune si accede, quindi, al fabbricato ovest per mezzo del portone carraio di tipo metallico dotato di apertura scorrevole manuale, che comunica con l'ingresso e area di manovra di cui al M.N. 164 sub 6 (B.C.N.C. ai sub 7, 8, 9 e 10). Da detta U.I. di cui al M.N. 164 sub 6 si accede infine al locale di deposito di cui al M.N. 164 sub 10 per mezzo di una scala ad uso esclusivo.

Il deposito ha forma in pianta rettangolare e prende area e luce da finestrelle scorrevoli aventi telaio in alluminio anodizzato portanti specchiature in vetro.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera, il tutto abbisognevole di risanamento e di rifacimento in quanto presentante ampie tracce di umidità, di muffa e di avvenute infiltrazioni.

Il locale di deposito ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Nella parete ovest è presente una porta che permette di accedere alla terrazza di superficie progettuale pari a 110 m².



La terrazza presenta pavimento impermeabilizzato con guaina verosimilmente abbisognevole di rifacimento.

Essa è dotata lungo il perimetro di parapetto.

È presente anche una scala che permette di accedere alla copertura piana che si sviluppa sopra il locale di deposito.

La copertura risulta impermeabilizzata con guaina verosimilmente abbisognevole di rifacimento.

Lo scrivente segnala che la terrazza comunica per mezzo di una porta con la soffitta dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12 oggetto di pignoramento.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 7 – posto auto

Il posto auto di cui al M.N. 164 sub 7 è compreso nel corpo di fabbrica ad ovest e si sviluppa al piano terra.

Ad esso si accede: dalla pubblica strada denominata via Battaglie per mezzo del cancello carraio che comunica con l'area di transito e di manovra di cui al M.N. 164 sub 15. Percorrendo detta area comune si accede, quindi, al fabbricato ovest per mezzo del portone carraio di tipo metallico dotato di apertura scorrevole manuale, che comunica con l'ingresso e area di manovra di cui al M.N. 164 sub 6 (B.C.N.C. ai sub 7, 8, 9 e 10). Da detta U.I. di cui al M.N. 164 sub 6 si accede infine al posto auto di cui al M.N. 164 sub 7.

Il posto auto è il primo a nord-est rispetto all'ingresso e area di manovra.

Il posto auto ha forma in pianta rettangolare e prende area e luce da finestrelle scorrevoli aventi telaio in alluminio anodizzato portanti specchiature in vetro.

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



Esso ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato che li comprende, presentano condizioni manutentive e conservative di livello pessimo.

Il tutto è in stato di abbandono e di deterioramento.

Le aree scoperte del fabbricato non risultano idoneamente mantenute da tempo con la vegetazione che invade parzialmente anche le pareti del fabbricato e/o i serramenti.

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

Le murature interne presentano gravi ammaloramenti e abbondanti e diffuse tracce di umidità, di muffa e di avvenute infiltrazioni.

Alcuni pavimenti, soprattutto quelli in legno, risultano gravemente deteriorati.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i serramenti interni ed esterni, il risanamento delle murature interne, la verifica di tutte le coperture del fabbricato con la verosimile necessità di provvedere al rifacimento / ripristino delle impermeabilizzazioni, il rifacimento di alcuni pavimenti e dei battiscopa, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti e/o dotazioni dei beni oggetto di pignoramento.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 164 sub 12 è dotato dei seguenti impianti:



- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con elementi radianti in tutti i locali;
- predisposizione per impianto di climatizzazione.

Le U.I. di cui ai mappali N. 164 sub 10 e N. 164 sub 7, per quanto è stato possibile accertare, sono dotati del solo impianto elettrico.

Considerato lo stato di degrado in cui versa l'immobile, lo scrivente in via cautelativa valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

a) appartamento di cui al M.N. 164 sub 12:

- locali abitabili	m ²	106,1 x 1,0	m ²	106,1
- soffitta	m ²	39,5 x 0,50	m ²	19,8
- corte esclusiva	m ²	109,0 x 0,10	<u>m²</u>	<u>10,9</u>



b) magazzino / locale di deposito di cui al M.N. 164 sub 10:

- magazzino	m ²	71,7 x 0,5	m ²	35,9
- terrazza	m ²	110,0 x 0,25	m ²	27,5

c) posto auto coperto di cui al M.N. 164 sub 7:

- posto auto	m ²	25,9 x 0,5	<u>m²</u>	<u>13,0</u>
--------------	----------------	------------	----------------------	-------------

Superficie totale commerciale convenzionale m² 213,2

Generalità

Con nota e-mail pec in data 14/06/2023 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 18/09/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, "*non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalla persona in oggetto in relazione agli immobili citati*" (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 29/09/2023, si desume che lo stato dell'immobile è "*libero – in stato di abbandono e deterioramento, chiavi in possesso dell'esecutato ...*".

Spese condominiali

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 29/09/2023, si desume che per il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento non è presente Condominio.



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

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Cornuda, risulta che è stato originariamente edificato ante '67 e che successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza N. 81104 in data 14/12/1981 al prot. 4940 per i lavori di *"ristrutturazione esercizio commerciale"* con relativo permesso di agibilità N. 81104 rilasciato in data 16/11/1982 – il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che in detta concessione edilizia viene riportata la dicitura *variante* sotto al N. della concessione ma il Comune di Cornuda non ha fornito copia di alcun titolo autorizzativo rilasciato precedentemente (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in sanatoria N. 85 158 in data 15/05/1990 al prot. 85/3953 per i lavori di *"sanatoria tettoia al servizio di attività commerciale e modifiche non valutabili in termini di superficie, in difformità dalla concessione N. 81104"* con relativo permesso di agibilità N. 85158 rilasciato in data 19/06/1990 (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima);
- D.I.A. presentata in data 08/05/2007 al numero 8374 di prot. con presa d'atto di cui al prot. 9466 in data 23/05/2007 – pratica N. 2007-0046-00 – per i lavori di *"cambio destinazione d'uso di locali"*



commerciali (negozi ed accessori) in accessori residenziali a servizio delle abitazioni contigue esistenti, con esecuzione di opere murarie interne” con relativa attestazione di agibilità N. 2007-0046-00 del 11/11/2007 (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

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

- S.C.I.A. presentata in data 24/02/2014 al numero 2839 di prot. con presa d'atto di cui al prot. 3766 in data 11/03/2014 – pratica N. 2014-0012-00 – per i lavori di “*ristrutturazione di unità immobiliare ad uso residenziale su edificio bifamiliare e costruzione tratto di recinzione a delimitare la proprietà*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima),

che riguarda altra U.I. di proprietà di terzi ma che interessa anche l'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12 oggetto di pignoramento per la sola recinzione.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola inoltrata allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Cornuda.

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

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12

Agli atti del Comune di Pederobba non risultano pratiche edilizie riguardanti specificamente la porzione del fabbricato costituita dall'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12.



È da ritenere, quindi, che la sua edificazione risalga a data anteriore al '67.

In assenza di progetti edilizi, lo scrivente Esperto Stimatore non può procedere alla verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato.

Con riguardo alle U.I. di cui al M.N. 164 sub 7 e N. 164 sub 10

Con la scorta dei grafici di progetto di cui all'ultimo provvedimento autorizzativo rinvenuto agli atti del Comune di Cornuda (D.I.A. presentata in data 08/05/2007 al numero 8374 di prot. con presa d'atto di cui al prot. 9466 in data 23/05/2007 – pratica N. 2007-0046-00), il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- l'altezza del posto auto al piano terra è pari a circa 2,83 m, inferiore a quella assentita di 2,90 m;
- la posizione delle finestre del posto auto al piano terra è lievemente differente rispetto a quella assentita;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti e delle aperture sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

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



Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- l'altezza del piano terra non è uniforme e pari a 3,0 m come indicato in planimetria. In particolare, i locali pranzo e cottura presentano altezza utile di circa m 2,55 m e il w.c. ulteriormente ridotto sviluppando nel sottoscala;
- al primo piano, la posizione del gradino tra la camera e il corridoio è differente;
- al primo piano, nella parete sud della camera, è presente una finestra;
- la disposizione e/o forma di alcune pareti interne è lievemente differente rispetto a quanto rappresentato;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti e delle aperture sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 164 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- non è rappresentata la scala esterna realizzata a ridosso della parete nord che permette di accedere alla copertura piana del magazzino;
- nel vertice nord-est della terrazza non è rappresentata la porta



dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12 che collega detta U.I. alla terrazza;

- la porzione ovest del magazzino presenta altezza di circa 2,80 m;
- le dimensioni dell'ambiente e delle aperture sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 164 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- la posizione delle finestre è lievemente differente rispetto a quella rappresentata;
- le dimensioni sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare le planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 164 sub 12, N. 164 sub 10 e N. 164 sub 7 pienamente conformi allo stato realizzato.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli



Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cornuda (TV) al prot. N. 0010416/2023 del 06/09/2023 (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto in data 8 aprile 1968, n. 10687 di repertorio notaio Turchetto, debitamente registrato e trascritto a Treviso il 05/05/1968, ai nn. 7801/6894 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima), la



ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:

- *Proprietario 1* - per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- *Proprietario 2* - per la quota pari a ½ della piena proprietà.

2) In forza di: a) dichiarazione di successione in morte del *Proprietario 1*, registrata a Montebelluna in data dichiarazione di successione registrata a Montebelluna il 16/08/2004, al n. 190/2004, certificato di denunciata successione trascritto a Treviso, il 02/10/2004, ai nn. 40329/2620716 e b) dichiarazione di successione in morte del *Proprietario 2*, registrata a Montebelluna il 26/04/2006, al n. 320/2006, certificato di denunciata successione trascritto a Treviso il 31/05//2006, ai nn. 26353/15400, la ditta intestataria dei beni diveniva:

- *Esecutato* - per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- *Proprietario 3* - per la quota pari a ½ della piena proprietà.

3) In forza di sentenza per divisione del 21/05//2013 n.1995/13 di Cron. del Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Montebelluna (TV), trascritta il giorno 08/07/2020 ai nn.20562/13817, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

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

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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro



valore.

Nel caso in esame, il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà da:

- un'abitazione che si sviluppa al piano terra e primo e dotata di area scoperta pertinenziale;
- un magazzino dotato di terrazza;
- un posto auto coperto,

il tutto compreso in un fabbricato e formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare con locali accessori alla residenza più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'appartamento e/o delle altre U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero.

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e



posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cornuda (TV) – Foglio 12

BENE 1

M.N. 164 sub 12, Via delle Battaglie, p. T-1 cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 130 (totale escluse aree scoperte m² 120), R.C. € 298,25

abitazione di tipo economico

BENE 2

M.N. 164 sub 10, Via delle Battaglie, p. T-1, cat. C/2, cl. 3, cons. m² 61, S.C. totale m² 83, R.C. € 135,47

deposito

BENE 3

M.N. 164 sub 7, Via delle Battaglie, p. T, cat. C/6, cl. 2, cons. m² 23, S.C. totale m² 27, R.C. € 77,21

posto auto coperto

con le seguenti precisazioni:

- nel certificato notarile del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, viene riportato che *“le unità immobiliari sopradescritte ... fanno parte dell'intero complesso immobiliare e, quali parti comuni, partecipano ai seguenti bcnc: al Catasto Fabbricati COMUNE DI*



CORNUDA, Foglio 12

mappale 164, sub 6, via delle Battaglie, p.T., b.c.n.c. (ingresso e area di manovra comune ai subb 7, 8, 9 e 10);

mappale 164, sub 15, via delle Battaglie, p.T., b.c.n.c. (area di transito e manovra comune ai subb 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 14)”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'atto di pignoramento viene precisato che vengono sottoposti a pignoramento “... *gli immobili ... per la quota di 1/1 di piena proprietà di ... (n.d.r.: Esecutato) ivi compresi i loro frutti naturali e civili, accessori, pertinenze e parti comuni*”;

- nel detto certificato notarile del Dott. Andrea Todeschini Premuda, Notaio in Padova, viene riportato anche che “- *le unità immobiliari distinte con il mappale 164, subb 7, 10, 12 sono state originate, giusta la denuncia per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, approvata in data 31 agosto 2007, prot. TV0387504, dalle unità immobiliari già censite al C.F. di Cornuda al Foglio 12 con il mappale 164, subb 1, 2, 3 e 4;*
- *dette unità sono state accatastate a seguito della denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, approvata il 26 novembre 1993, prot. 11392/1993, di quanto già censito con il mappale 164 graffato con mappale 187; mappale 164 sub 5; mappale 186 sub 1; mappale 186 sub 2;*
- *l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità de quo risulta essere stata accatastata quale Ente Urbano a seguito di denuncia Tipo Mappale del 4 gennaio 1984, prot. TV0411337.*



Risulta in data 30 luglio 2007, prot. TV0351014 una denuncia di variazione Tipo Mappale relativa alla medesima area, da cui non sono derivate modifiche ai dati identificativi di detta particella.”

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cornuda (TV) nel Foglio 12 con il M.N. 164 di are 05.35, ente urbano in forza del Tipo Mappale del 30/07/2007 Pratica n. TV0351014 in atti dal 30/07/2007 (n. 351014.1/2007).

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 213,2**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a **€/m² 950,00**.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,85$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 950,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 950,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 950,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,90) = \\ & = 950,00 \text{ €/m}^2 \times (0,56) = 534,16 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a **530,00 €/m²**



213,2 m² x 530,00 €/m² = € 112.996,00

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito delle U.I. pienamente conforme allo stato realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri, per presunti € - 7.000,00

- più probabili costi per la presentazione delle planimetrie dell'U.I. di cui al M.N. 164 sub 12, N. 164 sub 10 e N. 164 sub 7 in variazione al fine di rendere conforme la documentazione catastale allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri, per presunti € - 2.500,00

- più probabili costi per la liberazione delle U.I. dal materiale presente al loro interno e smaltimento dello stesso nelle pubbliche discariche autorizzate, per presunti € - 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 93.496,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: € - 18.699,20

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 74.796,80

che si arrotonda a € 74.800,00



diconsi euro settantaquattromilaottocento / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato*, dei conduttori e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164 sub 12;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164 sub 10;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164 sub 7;
- 5) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164;
- 6) elenco subalterni al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164;
- 7) planimetria al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164 sub 12;
- 8) planimetria al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164 sub 10;
- 9) planimetria al C.F. Comune di Cornuda (TV) - Foglio 12 - per il M.N. 164 sub 7;
- 10) estratto di mappa al C.T. Comune di Cornuda (TV) – Foglio 12;
- 11) visura catastale al C.T. Comune di Cornuda (TV) – Foglio 12 - M.N. 164;
- 12) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 21/08/2023 a



carico dell'*Esecutato*;

- 13) documentazione fotografica dei beni;
- 14) nota dell'Agenzia delle Entrate allegata alla e-mail pec in data 18/09/2023;
- 15) concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza N. 81104 in data 14/12/1981 al prot. 4940;
- 16) concessione edilizia in sanatoria N. 85 158 in data 15/05/1990 al prot. 85/3953;
- 17) D.I.A. presentata in data 08/05/2007 al numero 8374 di prot. con presa d'atto di cui al prot. 9466 in data 23/05/2007 - pratica N. 2007-0046-00;
- 18) S.C.I.A. presentata in data 24/02/2014 al numero 2839 di prot. con presa d'atto di cui al prot. 3766 in data 11/03/2014 – pratica N. 2014-0012-00;
- 19) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cornuda (TV) al prot. N. 0010416/2023 del 06/09/2023;
- 20) atto di compravendita in data 08/04/1968 rep. 10687 del Notaio Dott.ssa Rosanna Turchetto;
- 21) osservazioni degli Avv.ti Giulio De Nicola e Paolo Riscica, legali di Parte creditrice.

Montebelluna, 28 dicembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

