

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare N° 257/2022 R.G.E.

promossa da

████████████████████ - nuova denominazione di ██████████ - nella  
sua qualità di procuratrice speciale della Società ██████████

████████████████████ - nuova denominazione della

████████████████████ rappresentata e difesa

dall'Avv. Paolo Laghi ([paololaghi@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:paololaghi@pec.ordineavvocatitrevise.it)) e con

domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso (TV) in viale Cesare Battisti,

n. 1

contro

**ESECUTATO 1**

**ESECUTATO 2**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola Torresan**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI  
SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI  
ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 05/06/2023 per la stima di beni immobili in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo 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 1* e all'*Esecutato 2*;
- la possibile divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 05/06/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

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 Sernaglia della Battaglia (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 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, con il quale l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono entrati in possesso dei beni immobili pignorati.

Successivamente, l'Archivio Notarile comunicava che trattandosi di scrittura privata autenticata nelle firme, l'atto richiesto non era archiviato.

In data 14/07/2023 il Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 9193.

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.



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 12/10/2023.

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

Nel corso del sopralluogo, con particolare riguardo all'abitazione di cui al M.N. 720, il sottoscritto Esperto Stimatore riscontrava che la planimetria catastale che lo rappresenta risulta presentata in data 13/04/1953 e riproduce l'abitazione composta da tre corpi di fabbrica.

Uno più a nord che si sviluppa su tre livelli fuori terra e due più a sud che si sviluppano su due livelli fuori terra, con quello centrale di larghezza ridotta rispetto all'altro.

In detta planimetria catastale, l'immobile come sopra descritto termina a sud a ridosso dei fabbricati interessati anche dalla presenza del "*sottoportico d'accesso*" e, pertanto, il confine sud è fissato in corrispondenza di detto limite.

Precisando che vi possono essere disallineamenti tra la numerazione delle particelle al Catasto Terreni e quella delle particelle al Catasto Fabbricati, in sede del sopralluogo lo scrivente, con la scorta dell'estratto di mappa attuale, verificava che la porzione su tre livelli fuori terra insiste sul terreno di cui al M.N. 720 e che quelle su un unico livello fuori terra insistono sul terreno di cui al M.N. 1700.



Il sottoscritto Esperto Stimatore esaminava, quindi, la scrittura privata autenticata nelle firme al rep. 89394 del Notaio Elia Novelli, con la quale, unitamente ad altri beni, è pervenuta in capo alla Parte Esecutata anche l'U.I. di cui al M.N. 720.

In detta scrittura privata autenticata nelle firme nulla viene precisato con riguardo ad eventuali difformità tra la consistenza di quanto compravenduto rispetto a quanto risultava rappresentato nella planimetria catastale.

Esaminata anche la certificazione notarile in atti, il sottoscritto ha accertato che nulla viene precisato e/o segnalato con riguardo ad eventuali discrepanze tra la consistenza accatastata e rappresentata nella planimetria catastale e quella oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo giungeva sul posto anche l'*Esecutato 1*, che, però, non sapeva riferire nulla di preciso con riguardo alla reale consistenza di quanto posseduto e oggetto di pignoramento.

Tutto ciò considerato, sulla base della planimetria catastale di cui al M.N. 720, unico documento che è stato possibile reperire per accertare la consistenza dell'U.I. pignorata, lo scrivente Esperto Stimatore valutava che l'immobile di cui al M.N. 720 oggetto di pignoramento comprendesse i tre corpi di fabbrica così come rappresentati.

Non appena effettuato accesso anche ai corpi di fabbrica insistenti sul terreno di cui al M.N. 1700, una vicina segnalava che detti corpi di fabbrica erano di proprietà di terzi e il Custode veniva anche contattato telefonicamente da un terzo che confermava di essere il proprietario di detta porzione di immobile.

Il sottoscritto e il Custode, conseguentemente, hanno interrotto



immediatamente le operazioni di rilievo per effettuare i necessari approfondimenti.

Lo scrivente Esperto Stimatore, in particolare, provvedeva innanzitutto ad effettuare una verifica catastale ed accertava che i corpi di fabbrica insistenti sul terreno di cui al M.N. 1700 sono accatastati con i mappali N. 1700 sub 2 - autorimessa e N. 1700 sub 5 - abitazione di tipo civile e le rispettive rappresentazioni planimetriche riguardano proprio i corpi di fabbrica più a sud rispetto a quello che si sviluppa su tre livelli fuori terra di cui al M.N. 720.

Il sottoscritto, inoltre, preso atto nella certificazione notarile che quanto oggetto di esecuzione nella presente procedura era già stato oggetto di altro pignoramento di cui al rep. 1500 del 03/09/2005 dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano e trascritto a TV al N. 24622 in data 14/09/2005 e di cui alla procedura esecutiva al N. 321/2005 R.G. del Tribunale di Treviso, si metteva in contattato con l'Esperto Stimatore dell'epoca, Dott. Arch. Lucio Chin.

Il Dott. Arch. Lucio Chin confermava che anche all'epoca si erano riscontrate le medesime problematiche e che i proprietari di allora Gli avevano inviato copia degli atti di provenienza con cui erano stati trasferiti i beni insistenti nel terreno di cui al M.N. 1700 ma che risultano anche rappresentati nella planimetria di cui al M.N. 720.

Il Dott. Arch. Lucio Chin, inoltre, consegnava allo scrivente un estratto della propria perizia di stima nella quale aveva precisato che *“presso l’Agenzia del Territorio esiste un unico elaborato planimetrico relativo alla particella 720 ... presentato in data 13.04.1953: la descrizione grafica riferita al solo piano terra dell’immobile in oggetto, comprende parte di un altro immobile*



*(allora fabbricato rurale graffato con particella 622), oggi identificabile con il mappale 1700 sub 3 – p.t.-1, A/3, cl. 2 – e mappale 1700 sub 1 – B.C.N.C. – in carico a ditta diversa da quella colpita dall’esecuzione a seguito dell’atto di compravendita del 19.11.2002 rep. 97974 notaio Elia Novelli in Montebelluna ... Dal 1953 non sono mai stati apportati aggiornamenti catastali, probabilmente a causa del perdurare nel tempo della stessa proprietà e dell’inalterabilità della condizione fisica e distributiva dell’immobile, tale da renderlo, alla data odierna, assai degradato. La necessità di procedere alla rettifica e all’aggiornamento dell’elaborato grafico dell’immobile è stata confermata dagli uffici dell’Agenzia del Territorio ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 23/10/2023 provvedeva a depositare una segnalazione all’Ill.mo Sig. Giudice riferendo quanto accertato, per come sopra esposto comunicando che si sarebbe resa necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale, con il deposito di una planimetria aggiornata / rettificata rappresentante l’effettiva consistenza di quanto oggetto di pignoramento, ossia il solo fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, previo rilievo puntuale dello stesso.

Il sottoscritto Esperto, inoltre, evidenziava che il rilievo si sarebbe potuto eseguire solo previsto sgombero del cumulo di rifiuti e/o materiale di varia natura che, allo stato attuale, occupando quantomeno tutto il piano terra del fabbricato ne ostacola / impedisce l’accesso al fabbricato stesso.

Con provvedimento in data 25/10/2023 l’Ill.mo Sig. Giudice autorizzava “*il perito stimatore a procedere all’attività di variazione catastale descritta nell’istanza*” e disponeva che “*il Custode depositi due preventivi di spesa*



*per lo smaltimento dei rifiuti presenti al piano terra del fabbricato”.*

A seguito del deposito dei preventivi da parte del Custode, con altro provvedimento in data 21/11/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava il Custode ad effettuare lo smaltimento dei rifiuti.

Una volta effettuato lo sgombero del materiale, il sottoscritto Esperto Stimatore si recava nuovamente presso i beni oggetto di pignoramento per effettuare il rilievo metrico del fabbricato.

In data 12/12/2023 lo scrivente Esperto Stimatore depositava la variazione DOCFA presso il Catasto per variare l'U.I. di cui al M.N. 720.

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 29/12/2023 a:

- Avv. Paolo Laghi, legale di [REDACTED] – **nuova denominazione di [REDACTED] – nella sua qualità di procuratrice speciale della [REDACTED] [REDACTED] – nuova denominazione della [REDACTED]** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:  
[paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:  
[aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it)
- **Esecutato 1 e Esecutato 2**, tramite raccomandata A.R. agli indirizzi ai quali è stato notificato l'atto di pignoramento, coincidente con gli indirizzi riportati nei certificati di residenza che trovasi allegati alla



relazione periodica del Custode nominato;  
assegnando a tutti tempo fino al giorno 16/01/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

### **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

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

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono, per l'intero della piena proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*:

- un'abitazione di tipo popolare;
- un'autorimessa;
- un'area urbana e un terreno,

e per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà:

- un'area urbana, B.C.N.C.,

il tutto compreso in un complesso residenziale, 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**

#### **BENE 1**

#### **CATASTO FABBRICATI**



Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 720 sub 1**, Via Calvario, n. 8, p. T-1-2, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani,

S.C. totale m<sup>2</sup> 141 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 141), R.C. € 147,71

abitazione di tipo economico

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che l'U.I. di cui al M.N. 720 sub 1 deriva dall'U.I. censita al C.F. – Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4 con il M.N. 720, oggetto di pignoramento, in forza della “*VARIAZIONE del 12/12/2023 Pratica n. TV0152981 in atti dal 14/12/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 152981.1/2023)*” depositata dallo scrivente Esperto Stimatore a seguito dell'autorizzazione disposta dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 25/10/2023.

## **BENE 2**

### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 719 sub 8**, Via Emigranti, p. T, cat. C/6, cl. 2, cons. m<sup>2</sup> 16, S.C. totale

m<sup>2</sup> 18, R.C. € 38,84

garage

## **BENE 3**

### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 1178**, Via Calvario, cat. F/1

area urbana

Nell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a



Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene riportato che trattasi di “*area urbana di mq. 19*”.

#### **BENE 4**

##### **CATASTO TERRENI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Foglio 4

**M.N. 722**, fabbricato rurale, ha 00.27

Nell’atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene riportato che trattasi di “*corte di fabbricato rurale*”.

#### **Per la quota di ½ della piena proprietà**

#### **BENE 5**

Con riguardo al bene di cui l’*Esecutato 1* e l’*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di ½, lo scrivente segnala che la descrizione contenuta nell’atto di pignoramento è la seguente: “*Immobile nr. 5, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Terreni, foglio 4, particella 719, natura T (bene comune non censibile), Consistenza 75 mq, indirizzo Via Emigranti*”.

Tale descrizione al Catasto Terreni individuerebbe l’U.I. censita nel Foglio 4 con il M.N. 719 che trattasi di ente urbano di are 4.70 in forza del TIPO MAPPALE del 07/10/1988 Pratica n. TV0173981 in atti dal 27/05/2004 (n. 69773.1/1988) su cui insistono i fabbricati di cui al M.N. 719 e suoi sub.

Dall’atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, si evince, invece, che l’*Esecutato 1* e l’*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di ¼



ciascuno, e quindi per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, dell'U.I. censita al "N.C.E.U. Sezione A – Foglio 4 ... M.N. 719 sub 7, Via Emigranti – B.C.N.C. (area scoperta di mq. 75) comune ai sub 4 e sub 8".

**La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, pertanto, risulta errata in quanto si riferisce in parte al terreno di cui al M.N. 719 (ente urbano di superficie pari a 470 m<sup>2</sup> su cui sono eretti i fabbricati di cui al M.N. 719 e suoi sub) e in parte all'U.I. di cui al M.N. 719 sub 7 (area scoperta di superficie pari a 75 m<sup>2</sup>, B.C.N.C.)**

**Tale errore non viene recepito nemmeno nella certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco di Perugia in atti.**

**Rimettendo ogni valutazione sul punto all'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente prosegue la trattazione della presente relazione considerando la corretta descrizione catastale dell'U.I. di cui l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 sono proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$ .**

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 719 sub 7**, via Emigranti, p. T

Nell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene riportato che trattasi di "B.C.N.C. (area scoperta di mq. 75) comune ai sub 4 e sub 8" e tale descrizione è riportato anche nell'elaborato planimetrico.

§ § § § §

Con le seguenti ulteriori precisazioni che:

- il bene 1 (di cui al M.N. 720 sub 1) insiste sul terreno descritto al C.T. in



- Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) nel foglio 4 con il M.N. 720 di are 00.50, ente urbano in forza di Impianto meccanografico del 25/02/1974;
- il bene 2 e il bene 5 (di cui ai mappali N. 719 sub 8 e N. 719 sub 7) insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) nel foglio 4 con il M.N. 720 di are 04.70, ente urbano in forza di TIPO MAPPALE del 07/10/1988 Pratica n. TV0173981 in atti dal 27/05/2004 (n. 69773.1/1988);
  - con riguardo al bene 2 (di cui al M.N. 719 sub 8), nell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, è specificato che *“la complessiva area coperta e scoperta dell'intero complesso di cui il mn. 719 sub 8, suddetto, fa parte è altresì censita al N.C.T. del detto Comune, Foglio 4 con il neoformato mn. 719 Ente Urbano di mq. 470, risultante dalla unificazione dei mn. 719 di mq. 201, mn. 721 di mq. 229, mn. 1156 di mq. 20 e mn. 1157 di mq. 20, giusta denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Treviso in data 7 ottobre 1988 n. 69773”*;
  - il bene 3 (di cui al M.N. 1178) insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) nel foglio 4 con il M.N. 1178 di are 00.19, ente urbano in forza di FRAZIONAMENTO del 21/05/1975 Pratica n. 432048 in atti dal 25/11/2002 (n. 10.1/1975);
  - nell'art. 2 dell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in



Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene precisato che *“le vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalle parti venditrici si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato”*.

Le visure catastali al C.F. e al C.T., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati da **sub 2** a **sub 17** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI DEI BENI**

Con riferimento all'insieme dei terreni di cui ai mappali N. 719, N. 720, N. 722 e N. 1178 su cui sono è eretto il complesso comprendente anche i beni oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 219, N. 214, N. 225, N. 233, N. 1700 e N. 222, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti nonché con tutti gli accessori di legge, nulla escluso od eccettuato, così come pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* con atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N.



23725 di formalità (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

Inoltre, in detto atto viene precisato che:

- nell'art. 1: con riferimento al fabbricato di cui al bene 2 (M.N. 719 sub 8)  
*“... la costruzione dell'immobile alienato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, successivamente per abusi edilizi commessi è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Sernaglia della Battaglia in data 1 aprile 1986 prot. n. 2324, in esito alla quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria dal Sindaco del Comune di Sernaglia della Battaglia in data 14 gennaio 1993 n. 271/86, prot. n. 2324/86 ed è stato dichiarato agibile con decorrenza 1 febbraio 1993 n. 271/86, prot. n. 2324/86, che successivamente a tale data non sono apportate modifiche suscettibili di sanatoria di cui alla detta legge n. 47/1985, e che, infine, per il detto immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dalle leggi richiamate dall'art. 41 della citata legge n. 47/1985”;*
- nell'art. 1: con riferimento al fabbricato di cui al bene 1 (M.N. 720 sub 1 ex M.N. 720) *“... la costruzione dell'immobile alienato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, che non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria di cui alla detta legge n. 47/1985, e che, infine, per il detto immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dalle leggi richiamate dall'art. 41 della citata legge n. 47/1985”;*
- nell'art. 2: *“le vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto*



*legalmente esistenti nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalle parti venditrici si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato”;*

**Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, per quanto è stato possibile accertare, l'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene dalla pubblica strada denominata Via degli Emigranti, per mezzo della corte di superficie pari a 55 m<sup>2</sup> censita al C.T. con il M.N. 723, del portico di superficie pari a 23,34 m<sup>2</sup> censito al C.F. con il M.N. 240 sub 6 e della parte ovest non recintata dell'area scoperta censita al C.F. con il M.N. 1700 sub 4.**

**Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, inoltre che, per quanto è stato accertato nel corso del sopralluogo, l'area scoperta di cui al M.N. 719 sub 7 (bene 5) è utilizzata anche dai terzi proprietari delle altre U.I. comprese nel complesso eretto sul M.N. 719.**

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- **ESECUTATO 1** per la quota pari a ½ del bene 1 (di cui al M.N. 720 sub 1 ex M.N. 720), del bene 2 (di cui al M.N. 719 sub 8), del bene 3 (di cui al M.N. 1178) e del bene 4 (di cui al M.N. 722) e per la quota di ¼ del bene 5 (di cui al M.N. 719 sub 7);
- **ESECUTATO 2** per la quota pari a ½ del bene 1 (di cui al M.N. 720 sub 1 ex M.N. 720), del bene 2 (di cui al M.N. 719 sub 8), del bene 3



(di cui al M.N. 1178) e del bene 4 (di cui al M.N. 722) e per la quota di ¼ del bene 5 (di cui al M.N. 719 sub 7).

In detto atto viene riportato che l'*Esecutato 1* "dichiara di essere celibe" e che l'*Esecutato 2* "dichiara di essere nubile".

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E  
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED  
IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/12/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/07/2022, antecedente a quella del 19/07/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro, con riguardo ai beni immobili pignorati, rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati **sub 19** e **sub 20** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/12/2023, 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 trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 24622 del 14/09/2005

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 1500 del 03/09/2005 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Conegliano (TV) a favore di ' [REDACTED]



██████████ con sede a Vicenza (domicilio ipotecario eletto: Avv. Varso Andrea Stefani in via Palladio n. 34 31044 Montebelluna TV) contro l'*Esecutato 1* e *Esecutato 2*.

### **Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 20620 del 20/07/2022

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 3372 del 25/05/2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso (TV) a favore di ██████████ con sede a Napoli contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2*.

### **ISCRIZIONI**

#### **\* Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 4941 del 28/07/2021

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in data 27/07/2001 al rep. 89395 del Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, per la somma capitale di € 134.278,79 e per il totale di € 268.557,59 di durata 20 anni a favore di ██████████ con sede a Napoli (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2*.

Nella certificazione notarile viene precisato che *“Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte”*.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l'atto di pignoramento descrive i seguenti beni:

Per l'intero:



*“Immobile nr. 1, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Fabbricato, Sez. A, foglio 4, particella 719, Subalterno 8, natura C/6, Consistenza 16 mq, indirizzo Via Emigranti, piano T;*

*Immobile nr. 2, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Fabbricato, Sez. A, foglio 4, particella 720, natura A/4, Consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Calvario n. 8, piano T-1;*

*Immobile nr. 3, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Fabbricato, Sez. A, foglio 4, particella 1178, Natura T, Consistenza 19 mq, indirizzo Via Calvario;*

*Immobile nr. 4, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Terreni, foglio 4, particella 722, natura T, Consistenza 27 centiare”*

*e per la quota di ½*

*Immobile nr. 5, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Terreni, foglio 4, particella 719, natura T (bene comune non censibile), Consistenza 75 mq, indirizzo Via Emigranti”.*

Con particolare riguardo alla Certificazione Notarile in atti, l’Immobile N. 5 viene così descritto: “*Catasto Terreni Foglio 4 particella 719; ente urbano di mq. 470*”.

**Lo scrivente Esperto Stimatore segnala, allora, che l’Iscrizione N. 4941 del 28/07/2021 è gravante effettivamente gli Immobili dal n. 1 al n. 4 così come descritti nell’atto di pignoramento e nella certificazione notarile, ma non è gravante l’Immobile n. 5 nè per come risulta descritto nell’atto di pignoramento né per come è descritto nella Certificazione Notarile.**

Dalla nota di Iscrizione N. 4941 del 28/07/2021 si desume, infatti, che



l'ipoteca in rinnovazione grava, oltre che per l'intero gli Immobili da n. 1 a N. 4 dell'atto di pignoramento, anche per la quota di  $\frac{1}{2}$  l'U.I. censita al Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4, particella 719 sub 7, Natura E – ente comune, Indirizzo Via Emigranti (cfr. allegato **sub 21** alla presente perizia di stima), immobile di cui l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  in forza dell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità.

**Lo scrivente, come anche già indicato nel paragrafo “Identificazione Catastale” prosegue la trattazione della presente relazione considerando la corretta descrizione catastale dell'U.I. di cui l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$ , rimettendo in ogni caso ogni valutazione sul punto all'Ill.mo Sig. Giudice.**

#### **COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 25/12/2023, non risultano depositati ulteriori costituzioni e/o interventi.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto unico è formato per l'intero da

- un'abitazione di tipo popolare (di cui al M.N. 720 sub 1 ex M.N. 720);
- un'autorimessa (di cui al M.N. 719 sub 8);
- un'area urbana (di cui al M.N. 1178) e un terreno (di cui al M.N. 722),



e per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà:

- un'area urbana, B.C.N.C. (di cui al M.N. 719 sub 7),

il tutto compreso in un complesso residenziale sito a Sernaglia della Battaglia (TV) in via degli Emigranti al civico 16 (civico dell'abitazione).

Detto complesso residenziale è di tipo popolare composto da una serie di fabbricati di vecchio impianto edificati in aderenza uno all'altro.

In particolare, per quanto è stato possibile accertare, le U.I. oggetto di pignoramento si sviluppano in una corte interna accessibile, insieme ad altre U.I., da via degli Emigranti per mezzo della corte di superficie pari a 55 m<sup>2</sup> censita al C.T. con il M.N. 723, del portico di superficie pari a 23,34 m<sup>2</sup> censito al C.F. con il M.N. 240 sub 6 e della parte ovest non recintata dell'area scoperta censita al C.F. con il M.N. 1700 sub 4.

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento, oltre che al presente paragrafo, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 22** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

#### **Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 720 sub 1 (ex M.N. 720)**

L'abitazione di cui al M.N. 720 sub 1 è compresa in un fabbricato la cui edificazione risale, per quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Sernaglia della Battaglia e comunque per quanto è desumibile dall'atto di vendita con cui i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*, ad epoca antecedente al 01/09/1967.

Detto fabbricato presenta tipologia costruttiva propria di quell'epoca.

Le strutture portanti verticali sono verosimilmente in sasso e/o laterizio e i solai piani e di copertura sono in legno.



Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è prevalentemente di tonalità bianca.

Sulla facciata ovest risulta realizzata una pensilina avente struttura metallica con copertura ad un'unica falda inclinata rivestita da onduline in vetroresina.

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

Al fabbricato si accede per mezzo di una porta avente serramento del tipo scuro in legno di vecchia fattura che affaccia sulla corte di cui al M.N. 722.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Al piano terra comprende la cucina, il tinello e il vano scale che permette di accedere al primo piano.

Al primo piano comprende due camere e il disimpegno e il vano scale di collegamento agli altri livelli.

Al secondo piano comprende un unico grande ambiente originariamente accatastato ad uso granaio.

I locali del piano terra presentano pavimento in piastrelle di ceramica.

Le scale sono in legno e i pavimenti del primo piano e del secondo piano sono costituiti da tavolato in legno.

Lo scrivente segnala che gli intonaci, i controsoffitti in arelle, i solai e parti delle strutture presentano gravi ammaloramenti con distacchi e crolli parziali.

### **Descrizione del garage di cui al M.N. 719 sub 8**

Il garage di cui al M.N. 719 sub 8 è compresa in un fabbricato la cui originaria edificazione risale, per quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Sernaglia della Battaglia e comunque per quanto è desumibile



dall'atto di vendita con cui i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*, ad epoca antecedente al 01/09/1967.

Successivamente, detto fabbricato è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria di cui al Condono 271/86 e al prot. 2324/86 in data 14/01/1993.

Nella documentazione allegata alla detta pratica si ricava che il fabbricato comprendente anche l'U.I. oggetto di pignoramento, denominato "*fabbricato A*" è stato edificato nel 1965 e misura 47,52 m<sup>2</sup> e 114,66 m<sup>3</sup>.

Detto fabbricato presenta tipologia costruttiva propria dell'epoca in cui è stato realizzato.

Le strutture portanti verticali sono verosimilmente in muratura con copertura ad un'unica falda inclinata rivestita da onduline in fibro-cemento (presumibilmente in del tipo in cemento amianto).

Il garage di cui al M.N. 719 sub 8 è il primo a sud e ad esso si accede per mezzo di un portone metallico portante specchiature in vetro con apertura scorrevole del tipo manuale.

### **Descrizione dell'area urbana di cui al M.N. 1178 e della corte di cui al M.N. 722**

L'area urbana di cui al M.N. 1178 e la corte di cui al M.N. 722 si sviluppano tra l'abitazione di cui al M.N. 720 sub 1 (ad est) e l'area urbana di cui al M.N. 719 sub 7 (ad ovest).

Esse hanno forma rettangolare e possiedono le seguenti superfici:

- il M.N. 1178 pari a 19 m<sup>2</sup>;
- il M.N. 722 pari a 27 m<sup>2</sup>.

Per quanto è stato possibile accertare dette aree sono inerbate.

Su di esse, nel corso dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha accertato la



presenza di materiale di varia natura abbandonato.

**Si segnala, in particolare, anche la presenza di tracce oleose e/o altri residui che potrebbero indicare la dispersione nel terreno di materiale potenzialmente inquinante.**

### **Descrizione dell'area urbana di cui al M.N. 719 sub 7**

L'area urbana di cui al M.N. 719 sub 7 si sviluppa tra il garage di cui al M.N. 719 sub 8 (ad ovest) e l'area urbana di cui al M.N. 1178 (ad ovest).

Essa ha forma pressochè trapezoidale e possiede la superficie catastale di 75 m<sup>2</sup>.

Detta area risulta pavimentata con piastrelle di graniglia di cemento.

Nell'elaborato planimetrico, detta U.I. è descritta come "*B.C.N.C. (area scoperta di m<sup>2</sup> 75) comune ai sub 4 e 8, invariato*".

Ma lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, per quanto è stato accertato nel corso del sopralluogo, l'area scoperta di cui al M.N. 719 sub 7 (bene 5) è utilizzata anche dai terzi proprietari delle altre U.I. comprese nel complesso eretto sul M.N. 719.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Tutti i beni pignorati presentano condizioni manutentive e conservative di livello pessimo.

L'abitazione di cui al M.N. 720 sub 1 (ex M.N. 720) presenta, in particolare, le murature interne, i solai, la copertura e i controsoffitti gravemente danneggiati e/o ammalorati con ampi distacchi dell'intonaco, crolli di parte dei controsoffitti, delle tavelle in copertura e più in generale danni diffusi anche di natura strutturale ai tavolati e alle travi dei solai e/o della copertura.

Il sottoscritto segnala, inoltre, che l'abitazione è stata anche adibita a



deposito / discarica di materiale di varia natura che, nel tempo, potrebbe aver comportato la dispersione e l'imbibizione di liquami inquinanti nelle strutture del fabbricato e nel sottosuolo.

Lo scrivente sottolinea, infine, che le condizioni conservative e manutentive dell'abitazioni sono tali da non poter cautelativamente ritenere utilizzabile / abitabile detto fabbricato.

Anche l'autorimessa di cui al M.N. 719 sub 8 presenta ammaloramenti delle murature e dei serramenti e la presenza di tracce di materiale oleoso nel pavimento.

La copertura, inoltre, è in onduline di fibro cemento verosimilmente del tipo contenente amianto che comporterà la necessità di bonificarlo.

L'area urbana di cui al M.N. 1178 e la corte di cui al M.N. 722 presentano materiale di varia natura disperso su di esse con la presenza di ampie tracce oleose e frammenti e/o polveri di varia provenienza e/o natura che potrebbero indicare la dispersione di materiale e/o sostanze potenzialmente inquinanti.

Il tutto come meglio evidenziato nelle fotografie di cui alla documentazione fotografica allegata **sub 21** alla presente relazione.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la caratterizzazione delle aree scoperte e più in generale di tutti i fabbricati per verificare la presenza o meno di materiale potenzialmente inquinante, la bonifica integrale delle stesse, la sanificazione delle strutture e la loro messa in sicurezza mediante l'utilizzo di idonee opere provvisorie per evitare ulteriori crolli.



## **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata del solo impianto elettrico.

Lo scrivente in via cautelativa valuta che detto impianto non sia da ritenere funzionale date le condizioni conservative e manutentive dell'immobile.

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 dei beni risulta (determinata facendo riferimento alla quota di proprietà dei beni pignorati):

per l'intero

abitazione di cui al **M.N. 720 sub 1 (ex M.N. 720)**:

- locali piano terra	m <sup>2</sup>	50,3 x 1,0	m <sup>2</sup>	50,3
- locali primo piano	m <sup>2</sup>	50,3 x 1,0	m <sup>2</sup>	50,3
- locali secondo piano	m <sup>2</sup>	51,3 x 1,0	m <sup>2</sup>	51,3

garage di cui al **M.N. 719 sub 8**:

- garage	m <sup>2</sup>	16,5 x 0,5	m <sup>2</sup>	8,3
----------	----------------	------------	----------------	-----

area urbana di cui al **M.N. 1178**:

- area urbana	m <sup>2</sup>	19,0 x 0,1	m <sup>2</sup>	1,9
---------------	----------------	------------	----------------	-----

corte di cui al **M.N. 722**:

- corte	m <sup>2</sup>	27,0 x 0,1	m <sup>2</sup>	2,7
---------	----------------	------------	----------------	-----

per la quota pari a 1/2





## **MODIFICHE**

Sulla base di quanto è stato accertato effettuando accesso agli atti presso il Comune di Sernaglia della Battaglia e comunque di quanto è riportato nell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, risulta quanto segue:

- l'abitazione di cui al M.N. 720 sub 1 è compresa in un fabbricato la cui edificazione risale ad epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie. Non sono, pertanto, disponibili progetti edilizi riguardanti detto fabbricato;
- il garage di cui al M.N. 719 sub 8 è compresa in un fabbricato la cui originaria edificazione risale ad epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente, detto fabbricato è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria di cui al Condono 271/86 e al prot. 2324/86 in data 14/01/1993 con relativo certificato di agibilità rilasciato in data 01/02/1993 (cfr. allegato **sub 24** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia.

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

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



### **autorizzato**

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 720 sub 1 (ex M.N. 720)

Non essendo state reperite pratiche edilizie relative a detto fabbricato, lo scrivente Esperto Stimatore non può procedere alla verifica della conformità tra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8

Con la scorta delle tavole progettuali allegate al Condonò 271/86 e al prot. 2324/86 in data 14/01/1993, lo scrivente Esperto Stimatore segnala, innanzitutto, che l'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8 è stata assentita come ripostiglio e non come garage.

Il sottoscritto, inoltre, evidenzia 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 della seguente difformità:

- non risulta rappresentato il pilastrino presente nella parete divisoria a nord a circa 0,85 cm dal portone.

### **Considerazioni conclusive**

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8 oggetto di pignoramento conforme a quanto effettivamente realizzato anche con riguardo alla sua destinazione d'uso, 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. 720 sub 1 (ex M.N. 720)

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 720 sub 1 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.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8 è pressoché conforme allo stato di fatto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della medesima difformità già evidenziata nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria delle U.I. di cui al M.N. 719 sub 8 pienamente conforme 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 Sernaglia della Battaglia (TV) al prot. 9193 in data 13/07/2023 (cfr. allegato **sub 25** alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI**

Dal certificato notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:
  - **ESECUTATO 1** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  del bene 1 (di cui al M.N. 720 sub 1 ex M.N. 720), del bene 2 (di cui al M.N. 719 sub 8), del bene 3 (di cui al M.N. 1178) e del bene 4 (di cui al M.N. 722) e per



- la quota di  $\frac{1}{4}$  del bene 5 (di cui al M.N. 719 sub 7);
- **ESECUTATO 2** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  del bene 1 (di cui al M.N. 720 sub 1 ex M.N. 720), del bene 2 (di cui al M.N. 719 sub 8), del bene 3 (di cui al M.N. 1178) e del bene 4 (di cui al M.N. 722) e per la quota di  $\frac{1}{4}$  del bene 5 (di cui al M.N. 719 sub 7).

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* 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 di tipo popolare, da un'autorimessa, da un'area urbana e da un terreno e e per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà da un'area urbana, B.C.N.C., il tutto compreso in un complesso residenziale e formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'abitazione oggetto di pignoramento si potrebbe concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per realizzare 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 notevoli 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**

#### **BENE 1**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 720 sub 1**, Via Calvario, n. 8, p. T-1-2, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani,

S.C. totale m<sup>2</sup> 141 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 141), R.C. € 147,71

abitazione di tipo economico

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che l'U.I. di cui al M.N. 720 sub 1 deriva dall'U.I. censita al C.F. – Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4 con il M.N. 720, oggetto di pignoramento, in forza della  
*“VARIAZIONE del 12/12/2023 Pratica n. TV0152981 in atti dal 14/12/2023  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-*



*RISTRUTTURAZIONE (n. 152981.1/2023)*” depositata dallo scrivente Esperto Stimatore a seguito dell’autorizzazione disposta dall’Ill.mo Sig. Giudice in data 25/10/2023.

## **BENE 2**

### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 719 sub 8**, Via Emigranti, p. T, cat. C/6, cl. 2, cons. m<sup>2</sup> 16, S.C. totale m<sup>2</sup> 18, R.C. € 38,84

garage

## **BENE 3**

### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 1178**, Via Calvario, cat. F/1

area urbana

Nell’atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene riportato che trattasi di “*area urbana di mq. 19*”.

## **BENE 4**

### **CATASTO TERRENI**

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Foglio 4

**M.N. 722**, fabbricato rurale, ha 00.27

Nell’atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene



riportato che trattasi di “*corte di fabbricato rurale*”.

### **Per la quota di ½ della piena proprietà**

#### **BENE 5**

Con riguardo al bene di cui l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di ½, lo scrivente segnala che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è la seguente: “*Immobile nr. 5, Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), catasto Terreni, foglio 4, particella 719, natura T (bene comune non censibile), Consistenza 75 mq, indirizzo Via Emigranti*”.

Tale descrizione al Catasto Terreni individuerebbe l'U.I. censita nel Foglio 4 con il M.N. 719 che trattasi di ente urbano di are 4.70 in forza del TIPO MAPPALE del 07/10/1988 Pratica n. TV0173981 in atti dal 27/05/2004 (n. 69773.1/1988) su cui insistono i fabbricati di cui al M.N. 719 e suoi sub.

Dall'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, si evince, invece, che l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di ¼ ciascuno, e quindi per la quota di ½ della piena proprietà, dell'U.I. censita al “*N.C.E.U. Sezione A – Foglio 4 ... M.N. 719 sub 7, Via Emigranti – B.C.N.C. (area scoperta di mq. 75) comune ai sub 4 e sub 8*”.

**La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, pertanto, risulta errata in quanto si riferisce in parte al terreno di cui al M.N. 719 (ente urbano di superficie pari a 470 m<sup>2</sup> su cui sono eretti i fabbricati di cui al M.N. 719 e suoi sub) e in parte all'U.I. di cui al M.N. 719 sub 7 (area scoperta di superficie pari a 75 m<sup>2</sup>, B.C.N.C.)**

**Tale errore non viene recepito nemmeno nella certificazione notarile del**



**Dott. Niccolò Tiecco di Perugia in atti.**

**Rimettendo ogni valutazione sul punto all'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente prosegue la trattazione della presente relazione considerando la corretta descrizione catastale dell'U.I. di cui l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono proprietari per la quota di ½.**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Sez. A – Foglio 4

**M.N. 719 sub 7**, via Emigranti, p. T

Nell'atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene riportato che trattasi di "*B.C.N.C. (area scoperta di mq. 75) comune ai sub 4 e sub 8*" e tale descrizione è riportato anche nell'elaborato planimetrico.

§ § § § §

Con le seguenti ulteriori precisazioni che:

- il bene 1 (di cui al M.N. 720 sub 1) insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) nel foglio 4 con il M.N. 720 di are 00.50, ente urbano in forza di Impianto meccanografico del 25/02/1974;
- il bene 2 e il bene 5 (di cui ai mappali N. 719 sub 8 e N. 719 sub 7) insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) nel foglio 4 con il M.N. 720 di are 04.70, ente urbano in forza di TIPO MAPPALE del 07/10/1988 Pratica n. TV0173981 in atti dal 27/05/2004 (n. 69773.1/1988);
- con riguardo al bene 2 (di cui al M.N. 719 sub 8), nell'atto di vendita



autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, è specificato che *“la complessiva area coperta e scoperta dell’intero complesso di cui il mn. 719 sub 8, suddetto, fa parte è altresì censita al N.C.T. del detto Comune, Foglio 4 con il neofornato mn. 719 Ente Urbano di mq. 470, risultante dalla unificazione dei mn. 719 di mq. 201, mn. 721 di mq. 229, mn. 1156 di mq. 20 e mn. 1157 di mq. 20, giusta denuncia di cambiamento presentata all’U.T.E. di Treviso in data 7 ottobre 1988 n. 69773”*;

- il bene 3 (di cui al M.N. 1178) insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) nel foglio 4 con il M.N. 1178 di are 00.19, ente urbano in forza di FRAZIONAMENTO del 21/05/1975 Pratica n. 432048 in atti dal 25/11/2002 (n. 10.1/1975);
- nell’art. 2 dell’atto di vendita autenticato nelle firme al rep. 89394 racc. 4895 in data 27/07/2001 dal Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso in data 08/08/2001 al N. 23724 e al N. 23725 di formalità, viene precisato che *“le vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalle parti venditrici si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato”*.

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale (determinata facendo riferimento alla quota di proprietà dei beni pignorati) di **m<sup>2</sup> 168,6**.



Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m<sup>2</sup> 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 0,90$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,75$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,75$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,75) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,40) = 389,81 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 400,00 €/m<sup>2</sup>

$$168,6 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 67.440,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la bonifica delle aree scoperte e dei fabbricati da eventuali sostanze e/o agenti inquinanti stante la presenza di ampie tracce oleose e frammenti e/o polveri di varia provenienza e/o natura, l'utilizzo dell'abitazione come deposito / discarica di materiale di varia natura che, nel tempo, potrebbe aver comportato la dispersione e



<p>l'imbibizione di liquami inquinanti nelle strutture del fabbricato e nel sottosuolo. Non essendo state eseguite le caratterizzazioni del terreno e le analisi del materiale disperso, l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza di tali circostanze e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore per la presenza di agenti e/o sostanze inquinanti nelle strutture e nel sottosuolo e comunque della presenza di materiale contenente amianto che potrebbero comportare maggiori oneri per la bonifica e/o per lo smaltimento, per presunti</p>	€ - 20.000,00
<p>- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8 oggetto di pignoramento conforme a quanto effettivamente realizzato anche con riguardo alla sua destinazione d'uso, compresi imprevisti, spese tecniche, diritti, sanzioni e oneri, per presunti</p>	€ - 5.500,00
<p>- più probabili costi per la presentazione della planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 719 sub 8 in variazione, al fine di rendere conforme lo stato realizzato allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri</p>	€ <u>- 1.500,00</u>
<p><b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</b></p>	€ 40.440,00



Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20%

rispetto al valore di mercato stimato: € - 8.088,00

**VALORE BASE DEL LOTTO UNICO** € 32.352,00

**che si arrotonda a** € **32.400,00**

diconsi euro trentaduemilaquattrocento / 00.

### ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 720 sub 1;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 720 (soppressa);
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 719 sub 8;
- 5) visura catastale al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 1178;
- 6) visura catastale al C.T. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 722;
- 7) visura catastale al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 719 sub 7;
- 8) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 719;



- 9) elenco subalterni al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 719;
- 10) planimetria al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 720 sub 1;
- 11) planimetria al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 720 (soppressa);
- 12) planimetria al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 1178;
- 13) planimetria al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Sez. A - Foglio 4 - per il M.N. 719 sub 8;
- 14) estratto di mappa al C.T. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) – Foglio 4;
- 15) visura catastale al C.T. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Foglio 4 - per il M.N. 719;
- 16) visura catastale al C.T. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Foglio 4 - per il M.N. 720;
- 17) visura catastale al C.F. Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Foglio 4 - per il M.N. 1178;
- 18) atto di vendita in data 27/07/2001 rep. 89394 del Notaio Dott. Elia Novelli;
- 19) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/12/2023 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 20) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/12/2023 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 21) nota dell'iscrizione N. 4941 del 28/07/2021;



- 22) documentazione fotografica dei beni;
- 23) nota dell'Agenzia delle Entrate allegata alla e-mail pec in data 18/09/2023;
- 24) condono 271/86 e al prot. 2324/86 in data 14/01/1993 e relativo certificato di agibilità;
- 25) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) al prot. 9193 in data 13/07/2023.

Montebelluna, 17 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

