

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 74-2018**

a carico di:

esecutato n.1

esecutato n.2

esecutato n.3

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Alessandra Burra di valutare i beni immobili di proprietà delle ditte esegutate, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Monfumo (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia degli atti di provenienza dei beni, e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monfumo (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per



verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Ha di seguito svolto un ulteriore incontro presso l'uffici tecnico del Comune di Monfumo, confrontandosi con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale per una verifica della sanabilità o meno di alcune difformità riscontrate nell'immobile e pertinenze.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Monfumo

Sez. A – foglio 1

mappale 1039 sub.1

mappale 1039 sub.2

Soggetto 1 per l'usufrutto di 1/2

Soggetto 2 per l'usufrutto di 1/2

Soggetto 3 per la nuda proprietà di 1/1

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Monfumo

Sez. A – foglio 1

mappale 1039 sub.3

Soggetto 3 per la piena proprietà di 1/1



UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto terreni

Comune di Monfumo

foglio 1

mappale 303

mappale 446

mappale 550

mappale 551

mappale 553

Soggetto 3 per la piena proprietà di 1/1

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEI
BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure sintetica, risulta corretta.

**ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA
DOCUMENTAZIONE**

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina portante la data del 13.03.2018 ed integrazione di certificazione notarile sostitutiva, del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini, portante la data del 28.01.2020

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da una abitativa con un locale ad uso laboratorio al suo



interno, in tipica casa singola, con annessa area scoperta e terreno agricolo di modesta entità, posto in continuità ed adiacenza al lotto.

Viene conseguente formato un unico lotto.

A conclusione della perizia, ove fosse necessario all'Ill.mo sig. Giudice e parti esecutante ed intervenute, viene indicata la percentuale di stima delle distinte unità immobiliari, appartenenti ai diversi soggetti, di cui all'unico lotto formato.+

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Bene 1)

Ditta intestata

Esecutato n.1 per l'usufrutto di 1/2

Esecutato n.2 per l'usufrutto di 1/2

Esecutato n.3 per la nuda proprietà di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati (codice F360)

Comune di Monfumo

Sez. A – foglio 1

mappale 1039 sub.1 Via Belvedere P.T. – area scoperta di mq. 209 BCNC

mappale 1039 sub.2 Via Belvedere piano S.1-T-1 categ. A/7 cl.1 vani 11 sup.

catastale mq. 243, totale escluse aree mq. 235 RC€ 965,77

^^^

Bene 2)

Ditta intestata

Esecutato n.3 per la piena proprietà di 1/1



Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Monfumo

Sez. A – foglio 1

mappale 1039 sub.3 Via Belvedere piano S.1 categ. C/3 cl.2 mq. 86 sup. catastale
mq. 98 RC€ 155,45

^^^

Bene 3)

Ditta intestata

Esecutato n.3 per la piena proprietà di 1/1

Catasto terreni

Comune di Monfumo

foglio 1

mappale 303 pascolo arb. cl.1 Ha: 0.28.37 RD€ 4,40 RA€ 2,93

mappale 446 bosco ceduo cl.U Ha: 0.08.30 RD€ 1,07 RA€ 0,21

mappale 550 bosco ceduo cl.U Ha: 0.00.76 RD€ 0,10 RA€ 0,02

mappale 551 bosco ceduo cl.U Ha: 0.11.20 RD€ 1,45 RA€ 0,29

mappale 553 bosco ceduo cl.U Ha: 0.00.22 RD€ 0,03 RA€ 0,01

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati mediante:

- atto di compravendita rep. n. 123189/36201 notaio Imperato Francesco del 26.09.2008.
- in precedenza gli immobili pervenuti ai soggetti n.1e n.2 per atto di compravendita rep. n.14.508 del 17.12.1980 notaio dott. Giorgio Merone.



CONFINI

Il compendio immobiliare forma unico corpo e confina, da nord in senso orario, con mappali 13, 554, 34, 217, 35, via Belvedere, mappale 600, mapp. 12 salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa del tipo villa singola avente accesso da Via Belvedere al civ. n.8 con inserito ed in essere, all'interno del fabbricato, un locale ad uso laboratorio.

Il fabbricato ha di pertinenza un'area scoperta in parte tenuta a giardino ed in parte adibita ad uso agricolo/bosco.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è così catastalmente composta: al piano terra da due porticati, soggiorno, cucina, ampia stanza, tre camere da letto, disimpegno, bagno e w.c.; al piano primo da due camere da letto e piccola loggia; al piano primo sottostrada da una cantina, laboratorio, deposito, c.t e porticato esterno.

Una scala interna collega gli ambienti situati sui diversi piani del fabbricato.

La superficie lorda dell'abitazione ai piani terra e primo corrisponde a mq.227 circa.

La superficie lorda dell'abitazione al piano interrato a mq.26 circa.

Il porticato al piano terra ha superficie di mq. 22 circa.

Il terrazzino al piano primo ha superficie di mq. 5 circa.

La superficie lorda del laboratorio al piano interrato, secondo la perimetrazione della scheda catastale – mapp. 1039 sub.3, corrisponde a mq.98 circa;

L'area scoperta – B.C.N.C di cui al mappale 1039 sub.1 ha superficie catastale di



mq.209.

Il terreno di pertinenza di cui ai mappali 551 – 303 del c.t. ha superficie catastale di mq. 3.957.

Il terreno di pertinenza di cui ai mappali 553 – 446 – 550 del c.t. ha superficie catastale di mq. 928.

L'edificio ha struttura in laterizio e travature di legno, con manto di copertura in coppi o similari.

L'alloggio ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione discreto/buono che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate; pavimenti dei locali parte in legno, parte in ceramica tipo cotto, rivestimento delle pareti dei bagni e cucina in ceramica, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno, davanzali e soglie in marmo, porte interne in legno, portoncino di ingresso in legno, battiscopa in legno.

Alcuni soffitti hanno le travature in legno a vista.

La scala interna ha i gradini rivestiti in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gasolio con impianto tradizionale a radiatori.

L'area esterna è tenuta in parte a giardino, in parte pavimentata per le corsie carrabili e pedonali, in parte tenuta a "bosco".

Nel giardino vi sono piantumati degli alberi di ulivo.

L'immobile ha ottima vista paesaggistica.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione ed il laboratorio in questione e le sue pertinenze.

CDU – Certificato di destinazione Urbanistica



E' stato richiesto al Comune di Monfumo il certificato di destinazione urbanistica.

Il Comune ha rilasciato il certificato con prot.5475 del 23.10.2021.

Si evince che il compendio immobiliare ricade in zona agricola E – Zone agricole di produzione tipica specializzata A1 (art.26) secondo il vigente Piano degli interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 28.07.2021

SERVITU'

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale, in questa non si riscontrano descritte servitù.

Nei rogiti di provenienza non vengono citate servitù.

Va precisato che non è stata eseguita alcuna riconfinazione dei fondi, in quanto non espressamente richiesto con il quesito formulato dal Giudice.

Lo stato di consistenza ed estensione del lotto corrisponde, come identificazione, all'entità catastale.

Ciò sopra considerato non si è nelle condizioni di comprendere se il sedime della strada Via Belvedere interessi, in parte o in toto l'area dei mappali di proprietà.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Per quanto riferito dalla P.A. l'immobile in questione ricade in vincolo ambientale-paesaggistico.

Vi è quindi la presenza di altri vincoli quali idrogeologico - forestale.

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si è trasmessa alla P.A. di Monfumo istanza di accesso agli atti per la visione delle



pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari in questione.

L'ufficio tecnico Comunale ha sottoposto la documentazione e le concessioni edilizie che di seguito si richiamano:

- Licenza di Costruzione prot. 610 n. 226 del 02.03.1972
- concessione edilizia n. 226 del 18.6.1980;
- trasferimento di concessione edilizia del 29.9.1980 pratica n.226
- concessione edilizia in variante prot. n.360 del 23.3.1981;
- l'abitabilità in data 20.01.1982 n.226
- comunicazione di Esecuzione opere di manutenzione ordinaria prot. 1131 del 17.03.2009

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Si sono rilevate delle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato dalla P.A.

Per precisare, si è accertata:

- a) la presenza di un porticato in ampliamento, delle dimensioni di circa ml.2,80 x ml.3,97 posto a ridosso della parete est/fronte laboratorio;
- b) la presenza di una tettoia/pergolato in legno in area esterna coperto da telo
- c) l'esistenza di alcune modifiche interne
- d) l'esistenza alcune modifiche forometriche e pensilina in prolungamento
- e) la realizzazione di una recinzione interna al lotto non figurante in progetto.
- f) la presenza di tre accessi carrai non figuranti in progetto.
- g) la presenza di un ampio manufatto in legno su corpo staccato.
- h) l'utilizzo della zona garage a zona laboratorio
- i) la realizzazione di un bagno al piano primo



l) la non corrispondenza dello stato volumetrico del fabbricato rispetto a quanto figurante in progetto.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Per la verifica di sanabilità o meno degli abusi/difformità riscontrate si è conferito con l'ufficio tecnico del Comune di Monfumo nella persona del responsabile dell'ufficio.

A solo titolo indicativo, fatta salva la verifica di sanabilità all'atto della presentazione delle pratiche, secondo le possibilità o meno di sanabilità per le decisioni e valutazioni che dovranno essere assunte dall'ufficio tecnico e dall'ufficio beni ambientali (per la presenza del vincolo ambientale), secondo le informazioni assunte presso l'ufficio tecnico:

a) porticato in ampliamento, delle dimensioni di circa ml.2,80 x ml.3,97 posto a ridosso della parete est/fronte laboratorio;

Abuso non sanabile e da demolire e asportare

b) una tettoia/pergolato in legno in area esterna

abuso che rientrerebbe nella sanabilità, salva l'autorizzazione/benessere ambientale per il vincolo ambientale presente

c) modifiche interne

difformità sanabile

d) modifiche forometriche – pensilina in prolungamento

abuso che rientrerebbe nella sanabilità, salva l'autorizzazione/benessere ambientale per il vincolo ambientale presente

e) recinzione interna al lotto

le recinzioni costituite da pali in legno (come quella rilevata internamente al lotto)



rientrano in opere sanabili, salva l'autorizzazione/benessere ambientale per il vincolo ambientale presente

f) tre accessi carrai non figuranti in progetto.

Gli accessi carrai rientrano in opere sanabili, salva l'autorizzazione/benessere ambientale per il vincolo ambientale presente

g) la presenza di un ampio manufatto in legno su corpo staccato.

Abuso non sanabile e da demolire e asportare

h) l'utilizzo della zona garage a zona laboratorio

trattasi di utilizzo improprio che va ripristinato solamente con il cambio di utilizzo d'uso

i) la realizzazione di un bagno al piano primo

L'opera rientrerebbe nella sanabilità salvo aggiornare la pratica / progetto schema fognario e quant'altro inerente la creazione di un bagno

l) stato volumetrico del fabbricato.

Su tale aspetto va fatto un approfondimento.

All'atto dei sopralluoghi svolti, sia di ricognizione generale che di esame più dettagliato del fabbricato, sono emerse, visivamente, delle discordanze e difformità dei prospetti che visivamente si osservano rispetto a quelli rappresentati nei progetti.

Ciò per la diversa posizione del terreno circondante l'edificio e sua altimetria/quote.

Si è percepito visivamente che alcune fonometrie del piano interrato erano a vista, rispetto a quanto invece rappresentato nei prospetti/progetti autorizzati.

Si è quindi proceduto con rilievo planimetrico e volumetrico dei luoghi e del fabbricato.

In proposito si allega relazione dell'ausiliario topografo.

Successivamente all'esito dei rilievi e misurazioni svolte ci si è confrontati con il



responsabile dell'ufficio tecnico comunale per comprendere la conformità o meno dell'eseguito rispetto all'autorizzato.

Orbene: appare che la sagoma dell'edificio (e la pianta di base) corrispondano all'autorizzato.

Non corrisponde invece la "posizione" / sistemazione del terreno esterno che, secondo il progetto, dovrebbe essere, in alcune zone, più alto rispetto allo stato di fatto.

Ciò "modificherebbe" la situazione dei volumi fuori terra dell'edificio.

Poiché la situazione del progetto autorizzato, in termini di calcolo dei volumi, non è chiaro e facilmente determinabile (non vi è un chiaro e preciso conteggio), sentito anche il tecnico comunale, per riportare la situazione di conformità dell'immobile ai progetti autorizzati, necessiterà (previo confronto con l'ufficio tecnico all'atto della predisposizione e deposito della pratica), procedere con riporti di terreno, livellamenti, creazione di muretto/i di contenimento ecc. tali da ricondurre lo stato dei luoghi a quello all'epoca autorizzato, così come rappresentato nelle sezioni e nei prospetti licenziati.

In tale situazione, per rendere conforme l'immobile allo stato autorizzato, necessiterà procedere con confronto con l'ufficio tecnico della P.A. per avere, in tale sede e momento, esatta indicazione sullo stato dei luoghi che si dedurrebbe autorizzato (prospetti/sezioni) per poi riportare lo stato dei luoghi attuale al licenziato.

Va infatti precisato che non risulta sanabile un aumento di volume rispetto a quanto autorizzato e quindi, conseguentemente, necessiterà operare con ripristino dei luoghi (riporti di terreno ecc.) secondo lo stato concessionato appunto.

Costi:

Stante la situazione particolarmente complessa ed incerta, a livello di sanabilità e



quindi per ripristino di una situazione legittimata; non si è in grado e nella condizione di esporre, con esattezza, dei costi per sanare gli abusi (laddove sanabili), oppure per ripristinare lo stato licenziato (asporti di manufatti non sanabili e/o ripristino volumetria del fabbricato con reinterri ed opere connesse).

Per avere certezza su ciò necessiterebbe infatti predisporre e poi presentare le apposite istanze/pratiche in Comune ed agli enti preposti, complete di relazioni/progetti, foto, dichiarazioni ecc. al fine di comprenderne la fattibilità, entità e metodologie di ripristini.

Ciò anche per l'incertezza delle sanzioni che può applicare il Comune o l'ufficio ambientale preposto.

A solo titolo indicativo, con le riserve sopra esposte, si indica un importo per le sistemazioni/ripristini/sanatorie in complessivi (indicativi) € 50.000,00.

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati



scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici e di fattibilità, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Monfumo.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari non risultano corrispondere in toto in quanto la scheda catastale del piano primo sottostrada che rappresenta il laboratorio è difforme dal licenziato che prevede una zona a garage e quindi per la presenza di un bagno al piano secondo (opera abusiva di cui si è precisato in precedenza) , non figura nella scheda catastale. Va quindi osservato che, una volta che sarà demolito il portico abusivo (non sanabile), dovrà essere, necessariamente, rifatta la scheda catastale (che lo rappresenta).

Il manufatto in legno esterno (anch'esso abusivo) non è figurante quindi nelle planimetrie catastali (né catasto terreni, né catasto fabbricati)

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. si è reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto



termoelettrico; altre dichiarazioni di conformità impiantistiche non sono presenti in atti della P.A.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monfumo (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale, con piccola porzione ad uso artigianale.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto paesaggistico circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati,



farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato nella zona collinare di Monfumo (Tv).

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Monfumo.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi ed inoltre effettuata una ricerca di comparabili per edifici similari nella zona di Monfumo, acquisendo un atto di compravendita che poi è stato esaminato per la comparazione dei valori.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Bene 1

- abitazione piani terra e primo

mq. 227 x € 1.100,00 € 249.700,00

- abitazione piano seminterrato



mq. 26 x 0,40 x € 1.100,00	€	11.440,00
- portico		
mq. 22 x 0,35 x € 1.100,00	€	8.470,00
- terrazzo		
mq. 5 x 0,30 x € 1.100,00	€	1.650,00
- terreno – mapp. 1039 sub.1 BCNC		
mq. 209 x € 30	€	<u>6.270,00</u>
Sommano	€	277.530,00

Bene 2

- laboratorio piano seminterrato		
mq. 98 x € 500,00	sommano	€ 49.000,00

Bene 3

- terreno mapp. 551, 303		
mq. 3.957 x € 10,00	€	39.570,00
- terreno mapp. 553, 446, 550		
mq. 928 x € 1,80 = arrot.	€	<u>1.670,00</u>
Sommano	€	<u>41.240,00</u>

Complessivamente totali € **367.770,00**

* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta a detrarre dal 10 al 25% = arrottondati	- €	<u>47.770,00</u>
residuano	€	320.000,00
- a detrarre per regolarizzazioni edilizie, (sanatorie		



e/o ripristini)

a corpo indicativi - € 50.000,00

residuo	€ 270.000,00
(diconsi euro duecentosettantamila)	

Precisazioni / percentuali di stima in relazione ai diversi soggetti, di cui all'unico lotto formato.

Ove fosse necessario ed utile al sig. Giudice ed alle parti esecutante ed intervenute comprendere la distinzione della stima redatta di cui all'unico lotto formato, secondo i diversi diritti sui vari beni, sulla base della stima sopra effettuata ed eventuale diversa somma ricavata dalla vendita- valore di realizzo, viene precisato che:

- **ai soggetti n.1 e n.2**, alla data odierna, secondo l'età degli usufruttuari:

usufruttuari al 50 % ciascuno sui beni 1), per il totale usufrutto del 100% considerandoli insieme, quindi complessivamente valore del diritto di usufrutto del 30% totale sui beni 1).

- **al soggetto n.3** nudo proprietario dei beni 1 e pieno proprietario dei beni 2 e beni 3 Sull'intero lotto quindi, proporzionalmente anche in considerazione delle riduzioni applicate per vendita asta e per irregolarità urbanistiche:

- **ai soggetti n.1 e n.2**, alla data odierna: percentuale del 21%

- **al soggetto n.3** alla data odierna: percentuale del 79%

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 11.01.2022, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni



pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia Di Mutuo Fondiario del 26.09.2008 trascritta in data 06.10.2008 ai n.ri 38141 reg. gen. e n. 8444 reg. part., a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni con sede in Matera CF 00604840777 (*contro tutti e tre i soggetti eseguiti*)

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale del 27.07.2009 trascritta in data 10.08.2009 ai n.ri 31610 reg. gen. e n. 7185 reg. part., a favore di Equitalia Nomos spa con sede in Torino CF 05165540013 (*contro il soggetto eseguito n.tre*)

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 29.01.2018 - trascrizione del 05.03.2018 ai n.ri 7389 di reg. generale e n. 5503 di registro particolare, a favore di . Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni con sede in Altamura CF 00604840777 (*contro tutti e tre i soggetti eseguiti*)

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato ed all'esecutato mediante posta certificata, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì

ALLEGATI:



- Foglio esecutati - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Schede catastali – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Atti di provenienza – *Allegato n. 6*
- Documentazione della P.A. – *Allegato n.7*
- Certificato di destinazione Urbanistica – *Allegato n.8*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n.9*
- relazione rilievi plano-volumetrici ausiliario topografo – *Allegato n.10*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n.11*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

