

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare N° 334/2023 R.G.E.

promossa da

[REDACTED] (già [REDACTED])

[REDACTED] con sede legale a Napoli in via Santa

Brigida, 39, C.F. e P.IVA [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv.

Laura Munari e con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in via D.

Manin, 37/A e con indicato il seguente indirizzo pec per le comunicazioni

lauramunari@pec.ordineavvocatitrevise.it

contro

ESECUTATO 1

riunita all'Esecuzione immobiliare N° 269/2024 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] con sede legale a Longare (VI) in via Ponte di Costozza, 12,

C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Gianni Solinas e con

domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in via Manzoni, 15 e con

indicato il seguente indirizzo pec per le comunicazioni

info@pec.studiolegalesolinas.it

contro

ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI LORIA (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 15/07/2024 per la stima di beni immobili in Loria (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino 12, 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 dell'*Esecutato 2*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 15/07/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta



in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

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

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

Successivamente acquisiva la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 01/08/2024 il sottoscritto depositava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (TV) richiesta di accesso agli atti 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 e richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail pec in data 01/08/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Sempre in data 01/08/2024, lo scrivente richiedeva all'Archivio Notarile di Stato copia degli atti del Notaio Girardi del 04/03/1964 rep. 6837 e del 30/09/1967 rep. 10923.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, con nota e-mail pec in data 01/08/2024 inoltrava al Custode nominato, IVG di Treviso, la documentazione catastale e comunicava gli esiti della verifica effettuata sulla documentazione ex art. 567 co. 2 per la procedura esecutiva di cui al N.



334/2023 R.G.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile di Stato inviava copia digitale degli atti richiesti.

In data 21/08/2025 il Comune di Loria rilasciava il CDU richiesto.

Con nota e-mail pec in data 09/10/2024 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*”.

A seguito di provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan in data 02/09/2024, la procedura di cui al N. 269/2024 R.G. veniva riunita a quello portante di cui al N. 334/2023 R.G.

Effettuate le necessarie verifiche anche sul fascicolo di cui alla procedura esecutiva riunita, lo scrivente Esperto Stimatore in data 12/09/2024 depositava segnalazione riguardante la completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 in quanto gli atti di pignoramento di cui alle Esecuzioni Immobiliari N. 334/2023 R.G.E. e N. 269/2024 R.G.E. riunite e/o la rispettiva documentazione ex art. 567 co 2 c.p.c. in atti non risultavano compiutamente corretti e/o coerenti tra loro con riguardo all'identificazione di alcuni beni, alla titolarità e alla provenienza di altri.

Con provvedimento in data 04/10/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco invitava il creditore procedente – ed eventualmente il creditore intervenuto – a dedurre sulle circostanze segnalate dallo stimatore assegnando termine fino al 25/10/2024.

Entro il termine concesso i creditori procedenti nelle due procedure esecutive riunite depositavano proprie note autorizzate.



Nel mentre, il Comune di Loria, previo pagamento dei diritti richiesti, rilasciava la documentazione tecnico – edilizia presente agli atti in data 15/11/2024.

Con provvedimento in data 19/11/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco revocava l'udienza già fissata del 26/03/2025 e fissava nuova udienza al 22/01/2025 ore 11:30 per l'audizione delle Parti e dell'Esperto Stimatore.

Nel frattempo, il sottoscritto contattava l'IVG di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato. Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 05/12/2024.

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

Successivamente, nel corso dell'udienza in data 22/01/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice, preso atto di quanto dedotto dalle Parti e sentito l'Esperto Stimatore, disponeva di procedersi secondo le seguenti indicazioni (cfr. verbale d'udienza):

- 1) i beni immobili pignorati devono ritenersi esattamente identificati, sulla base di quanto risulta dalla nota di trascrizione, come dedotto dall'Avv. Munari nella nota del 23/10/2024;*
- 2) con riferimento agli immobili identificati come "part. 199 sub 8 graffata alla part. 199 sub 9", deve ritenersi che essi siano in titolarità dell'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di un mezzo (1/2) della piena proprietà e che la restante quota di un mezzo (1/2)*



appartenga, invece, all'altra esecutata [REDACTED] come dedotto dall'Avv. Solinas nella nota del 25/10/2024, sicché il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà dei beni immobili in questione"

e disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima dei beni pignorati fissando l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. al giorno 09/04/2025 ore 11:30.

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 10/03/2025 a:

- **Avv. Laura Munari**, legale di [REDACTED]
[REDACTED] (già [REDACTED]
[REDACTED]) - *creditrice procedente nell'E.I. 334/2023 R.G.E. e intervenuta nell'E.I. 269/2024 R.G.E.* -tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **Avv. Gianni Solinas**, legale di [REDACTED]
[REDACTED] - *creditrice procedente nell'E.I. 269/2024 R.G.E. e intervenuta nell'E.I. 334/2023 R.G.E.* - tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo info@pec.studiolegalesolinas.it
- **IVG di Treviso s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- **Esecutato 1 e Esecutato 2** tramite raccomandata A.R. presso gli indirizzi a cui è stato notificato l'atto di pignoramento.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 25/03/2025 per il deposito di eventuali



osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Laura Munari, legale della creditrice procedente nell'E.I. 334/2023 R.G.E. e intervenuta nell'E.I. 269/2024 R.G.E. (cfr. allegato **sub 16** alla presente perizia di stima). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima) e depositava la perizia di stima definitiva.

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.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 04/03/2025, risultano:

i seguenti intervenuti nell'esecuzione immobiliare N. 334/2023 R.G.E.:

- ricorso per intervento depositato in data 20/02/2024 da [REDACTED]
[REDACTED]
con sede legale a Longare (VI) in via Ponte di Costozza, 12, C.F. [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Gianni Solinas e con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in via Manzoni, 15 – intervenuta chiedendo *“di partecipare, attesa l'esistenza dei titoli esecutivi sopra indicati, alla distribuzione della somma ricavata derivante dalla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in danno della ... (n.d.r. Esecutato 1) per complessivi euro 157.824,00:*



- - di cui euro 131.443,66 (di cui euro 126.929,73 quale credito ingiunto in virtù del decreto n. 2791/2016 ed euro 3.521,72 quali spese liquidate in decreto n. 2971/2016 comprensive di spese generali, IVA e CPA) oltre interessi al 2% dal 9.6.2016.
- di cui euro 26.380,34 in virtù del decreto ingiuntivo n. 2986/2016 R.G. 5673/2016 (di cui euro 992,21 oltre interessi e spese dal 9.6.2016 al saldo per il conto corrente n. 9195 ed euro 25.388,13 per il rapporto di mutuo oltre interessi dal 31.12.2022);

Il tutto in via privilegiata ipotecaria in forza dei predetti titoli esecutivi garantiti da ipoteca giudiziale, oltre interessi e spese occorrenti per l'intervento nella presente procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2855 c.c. e con riserva di meglio precisare il credito all'udienza a ciò imputata".

i seguenti intervenuti nell'esecuzione immobiliare N. 269/2024 R.G.E.:

- ricorso per intervento depositato in data 27/09/2024 da [REDACTED]
[REDACTED] (già [REDACTED]
[REDACTED]) con sede legale a Napoli in via
Santa Brigida, 39, C.F. e P.IVA [REDACTED] rappresentata e difesa
dall'Avv. Laura Munari e con domicilio eletto presso il Suo studio a
Treviso in via D. Manin, 37/A – intervenuta chiedendo “*di partecipare,
in qualità di creditore munito di titolo esecutivo, alla espropriazione e
alla distribuzione in chirografo della somma che sarà ricavata dalla
vendita degli immobili pignorati di proprietà dei propri debitori , per le
seguenti somme:*

A) per capitale portato dal DI € 603.354,13



B) per spese liquidate in DI

• <i>Compenso</i>	€	4.185,00
• <i>Spese generali</i>	€	627,75
• <i>CPA</i>	€	192,51
• <i>Esborsi</i>	€	837,00
• <i>Totale</i>	€	5.842,26

C) competenze atto di precetto

• <i>compenso professionale</i>	€	270,00
• <i>7% per spese forfettarie</i>	€	18,90
• <i>C.p.a. (su € 288,90)</i>	€	11,55
• <i>Totale</i>	€	300,45

e così complessivamente (A+ B + C) l'importo di euro 609.496,84 oltre agli interessi di mora al tasso convenuto in contratto e, comunque, entro il tasso soglia pro tempore vigente della categoria di riferimento, sul solo importo capitale a decorrere dalle scadenze indicate in ricorso sino al saldo effettivo, alle spese di notifica del titolo e precetto ed alle successive occorrenze come per legge”.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

A) per l'intero della piena proprietà

N. 1 abitazione in villino censita al C.F. – Comune di Loria – Sez. C – Fg.2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 sita a Loria in via Campagna al civico 59 – **lotto 1**;

B) per l'intero della piena proprietà

N. 1 fondo agricolo costituito da n. 2 terreni censiti al C.T. – Comune di



Loria - Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 sito a Loria in via Campagnola
s.n.c. (accesso in prossimità del civico 9) – **lotto 2**,
lo scrivente ritiene opportuna la formazione di **N. 2 lotti** secondo il
raggruppamento di cui al precedente elenco.



1. LOTTO 1 (UNO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 1 (uno)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Loria – Sez. C – Foglio 2

BENE UNICO

M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9, via Campagna, Piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 12 vani, S.C. totale m² 233 (totale escluse aree scoperte m² 225), R.C. € 1.146,53

Ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene così descritto: con riguardo al M.N. 199 sub 8 “*ABITAZIONE, DERIVA DAL SUB. 4 PER ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA E MODIFICHE INTERNE*” e con riguardo al M.N. 199 sub 9 graffato “*CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 8. AREA SCOPERTA DI MQ. 730. DERIVA DAL SUB. 3 PER DIVISIONE*”.

Con la precisazione che il suddetto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Loria (TV) nel Foglio 19 con il M.N. 199 di are 42.08, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 14/07/1994 Pratica n. TV0368694 in atti dal 25/10/2004 (n. 23006.1/1994)*”, su cui insistono altri beni non oggetto di esecuzione.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 1 (uno)** è contenuta nell'allegato **sub 2** alla presente perizia di stima.

CONFINI



Con riferimento al terreno su cui insistono anche i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Campagna, mappali N. 149, N. 86 e N. 676, tutti del Foglio 19 e tutti salvo altri e/o più precisi.

Con particolare riferimento al M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9, dall'elaborato planimetrico si desume che l'area scoperta confina a sud con l'area scoperta di cui al M.N. 199 sub 7 di proprietà di terzi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 1 (uno)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerente di qualsiasi specie, così come del resto esso e/o i beni da cui esso è stato originato sono pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* e/o ai precedenti proprietari con:

- atto in data 04/03/1964 al numero 6837 di repertorio Notaio Silvano Girardi, trascritto a Treviso in data 23/03/1964 ai nn. 5311/4847 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);
- atto in data 30/09/1967 al numero 10923 di repertorio Notaio Silvano Girardi, trascritto a Treviso in data 13/10/1967 ai nn. 16696/14848 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima);
- atto di convenzione matrimoniale di comunione legale del 12/01/1978 al numero 43019 di repertorio Notaio Grispigni Manetti Valerio, trascritto a Treviso il 03/02/1978 ai nn. 2643/2347;
- denuncia di successione apertasi in morte del Proprietario 2 avvenuta in



data 27/09/2017, registrata in data 25/02/2020 al numero di repertorio 43914/88888 TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA, e trascritta a Treviso in data 26/02/2020 ai nn. 6826/4762.

Lo scrivente segnala che, allo stato, i beni di cui ai mappali N. 199 sub 5 e N. 199 sub 6 a cui compete la quota di comproprietà sul M.N. 199 sub 7, B.C.N.C., sono di proprietà di terzi e, in particolare del Comune di Loria (TV), a seguito di esproprio per poter effettuare i lavori di bonifica e ripristino ambientale dell'area su cui erano stati accumulati nel tempo ingenti quantità di rifiuti di varia natura.

L'accesso a detti beni avviene dalla pubblica strada denominata via Campagna per mezzo del cancello carraio originariamente a servizio anche dell'area scoperta del bene oggetto di pignoramento e, poi, attraverso una fascia di terreno di larghezza pari a circa 5,0 m ricavata lungo tutto il confine ovest di detta area scoperta su cui viene esercitata servitù di passaggio.

Tale fascia di terreno risulta delimitata da una recinzione mobile che, per quanto è stato riferito nel corso del sopralluogo dalla *Parte esecutata*, è stata installata dal Comune di Loria (TV).

Lo scrivente segnala, altresì, che l'area scoperta del bene costituente il **lotto 1 (uno)**:

- non presenta recinzione nei confronti del terreno confinante ad est di cui al M.N. 149 di proprietà di terzi;
- lungo il confine sud con i beni di cui ai mappali N. 199 sub 5 e N. 199 sub 6 a cui compete la quota di comproprietà sul M.N. 199 sub 7, B.C.N.C., risulta realizzata una recinzione provvisoria per mezzo di



barriere tipo new jersey in calcestruzzo affiancati e di rete metallica.

DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria del bene costituente il **lotto 1 (uno)** risulta:

- *Esecutato 1* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- *Esecutato 2* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 05/03/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2023, antecedente a quelle a cui sono aggiornate entrambe le certificazioni notarili depositate presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari per le esecuzioni immobiliare di cui al N. 334/2023 R.G.E. e N. 269/2024 riunite, con riferimento al bene costituente il **lotto 1 (uno)**, a carico dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nei detti certificati notarili (cfr. allegato **sub 5** e **sub 6** alla presente perizia di stima).

Dai certificati notarili in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 05/03/2025, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 1 (uno)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

* Prima trascrizione (da entrambi i certificati notarili in atti)

Trascrizione N. 24284 del 18/09/2023 - N. generale 33885

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario



U.N.E.P. di Treviso, rep. 5499 in data 08/08/2023, a favore di “

” con sede a Napoli, C.F.

contro l'*Esecutato 1* per la quota dell'intero della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il presente **lotto 1 (uno)** e i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il successivo lotto 2 (due).

*** Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti dell'E.I. 269/2024)**

Trascrizione N. 21383 del 01/08/2024 - N. generale 29360

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso, rep. 4631 in data 17/06/2024, a favore di “

” con sede a

Longare (VI), C.F. contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2*, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il presente **lotto 1 (uno)** e contro l'*Esecutato 1* per l'intero della piena proprietà, e gravante i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il successivo lotto 2 (due).

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (da entrambi i certificati notarili in atti)**

Iscrizione N. 4367 del 26/07/2016 - N. generale 24840

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/07/2016 rep. 2986 del Tribunale di Treviso a favore di “

” con sede a Romano d'Ezzelino (VI),



C.F. [REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in presso l'Avv. G. Solinas a Treviso, per la somma capitale di € 162.580,82 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 170.000,00, contro il *Proprietario 2* e l'**Esecutato 2**, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il **lotto 1 (uno)**, contro il *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà, e gravante i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il successivo lotto 2 (due), nonché contro il *Proprietario 2* e l'**Esecutato 2** e gravante altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderoni agli atti dell'E.I. N. 334/2023 viene precisato che “*a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 7 agosto 2023 al N. 4061 di restrizione di beni*”.

*** Seconda ed ultima iscrizione (da entrambi i certificati notarili in atti)**

Iscrizione N. 2603 del 09/05/2017 - N. generale 15508

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/07/2016 rep. 2791 del Tribunale di Treviso a favore di “[REDACTED]
[REDACTED]” con sede a Romano d'Ezzelino (VI), C.F. [REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in presso l'Avv. G. Solinas a Treviso in viale F.lli Cairoli 115, per la somma capitale di € 126.929,73 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 170.000,00, contro il *Proprietario 2* e l'**Esecutato 2**, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il **lotto 1 (uno)**, contro il



Proprietario 2 per l'intero della piena proprietà, e gravante i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il successivo lotto 2 (due), nonché contro il *Proprietario 2*, l'***Esecutato 2***, il *Soggetto 1* e il *Soggetto 2* e gravante altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderoni agli atti dell'E.I. N. 334/2023 viene precisato che “*a margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - in data 7 agosto 2023 al N. 4062 di restrizione di beni*”.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 1 (uno)** è formato da un'abitazione in villino censita al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – con il M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9, costituente fabbricato residenziale dotato di area scoperta pertinenziale sito in via Campagna al civico 59 a circa 4 km dal centro di Loria.

L'accesso alla proprietà avviene dalla pubblica strada denominata via Campagna per mezzo di un cancello carraio e di un cancelletto pedonale.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che il cancello carraio comunica, allo stato, con una fascia dell'area scoperta di larghezza pari a circa 5,0 m ricavata lungo tutto il confine ovest per permettere l'accesso ai beni di cui ai mappali N. 199 sub 5 e N. 199 sub 6 a cui compete la quota di comproprietà sul M.N. 199 sub 7, B.C.N.C., di proprietà di terzi e, in particolare del Comune di Loria.



Lo scrivente segnala che, per quanto è stato riferito dai tecnici Comunali, i suddetti beni immobili di cui ai mappali N. 199 sub 5 e N. 199 sub 6 a cui compete la quota di comproprietà sul M.N. 199 sub 7, B.C.N.C. sono stati oggetto di esproprio da parte del Comune di Loria per poter effettuare i lavori di bonifica e ripristino ambientale dell'area su cui erano stati accumulati nel tempo ingenti quantità di rifiuti di varia natura.

Con riguardo al fabbricato, in forza di quanto risulta agli atti del Comune di Loria, il fabbricato è stato edificato nel 1964 e ristrutturato per modificare la copertura nel 1974.

Per quanto è stato possibile verificare, la tipologia costruttiva e le finiture sono quelle tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato.

Il tetto ha manto di copertura a scandole e grondaie e pluviali metallici.

Le murature perimetrali esterne presentano intonaco graffiato con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni del fabbricato, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tonalità scura.

I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno portanti vetrocamera di caratteristiche in uso all'epoca di realizzo.

L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino in legno privo di particolari dotazioni di sicurezza.

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra e su un livello interrato.

Essa comprende catastalmente:

- al piano terra: la zona ingresso / disimpegno, lo studio, il soggiorno, il cucinino, il pranzo, il salotto, il portico e il vano scale interno di collegamento agli altri livelli;



- al primo piano: quattro camere, il disimpegno, il bagno e il vano scale di collegamento al piano terra;
- al piano interrato: il magazzino, il ripostiglio, la centrale termica, la lavanderia, la cantina, il disimpegno, il vano scale interno di collegamento al piano terra e la scala esterna con marciapiede esterno per l'accesso dall'area scoperta.

L'area scoperta si sviluppa tutt'intorno al fabbricato e possiede superficie catastale di 730 m².

Essa è tenuta principalmente a giardino con la presenza di alberi ad alto fusto, e/o di arbusti e di aiuole oltre che di camminamenti e di marciapiedi.

L'area scoperta del bene costituente il **lotto 1 (uno)**:

- non presenta recinzione nei confronti del terreno confinante ad est di cui al M.N. 149 di proprietà di terzi;
- lungo il confine sud con i beni di cui ai mappali N. 199 sub 5 e N. 199 sub 6 a cui compete la quota di comproprietà sul M.N. 199 sub 7, B.C.N.C., risulta realizzata una recinzione provvisoria per mezzo di barriere tipo new jersey in calcestruzzo affiancati e di rete metallica.

La descrizione delle finiture interne ed esterne del fabbricato, dell'appartamento e delle autorimesse, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

Il bene costituente il **lotto 1 (uno)** presentano condizioni manutentive e conservative di livello mediocre / scadente

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che i locali del primo piano presentano tracce di infiltrazioni dalla copertura e/o dai serramenti.



Cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, la ridipintura dei locali previo risanamento delle murature ed eliminazione delle cause che comportano le infiltrazioni, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Con riguardo alla zona in cui sorge il fabbricato, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che i beni immobili di cui ai mappali N. 199 sub 5 e N. 199 sub 6 a cui compete la quota di comproprietà sul M.N. 199 sub 7, che confinano a sud con quello oggetto della presente procedura, sono stati oggetto di esproprio da parte del Comune di Loria per poter effettuare i lavori di bonifica e ripristino ambientale dell'intera area su cui erano stati accumulati nel tempo ingenti quantità di rifiuti di varia natura che hanno provocato l'inquinamento e la contaminazione del suolo sottostante e circostante.

Non potendo escludere che la contaminazione possa essersi estesa anche alla porzione di terreno di cui al M.N. 199 su cui insiste l'U.I. oggetto della presente procedura, lo scrivente considera nella stima del bene, in via cautelativa, un deprezzamento per tener conto della certa ridotta appetibilità di tale bene.

Tale deprezzamento può essere solo valutato in via sommaria facendo ben presente che nel caso in cui si dovesse accertare una effettiva contaminazione del sottosuolo, i costi per la bonifica potrebbero superare di gran lunga il valore stesso del bene.



Impianti

L'U.I. di cui al M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9, per quanto è stato possibile accertare ed è stato riferito nel corso del sopralluogo, è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio, riferita come non funzionante, con elementi radianti nei vari ambienti e con cisterna interrata presente nell'area scoperta a sud dell'abitazione. È stato riferito che allo stato il riscaldamento dell'abitazione avviene solo per mezzo di stufa a legna;
- impianto elettrico;
- impianto idrico sanitario con produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di scaldacqua elettrico installato nel bagno del piano terra;
- impianto fognario;
- impianto di antenna tv.

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 anche di rilevante entità.

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:

abitazione in villino di cui al M.N. 199 sub 8

graffato il con il M.N. 199 sub 9

con riguardo all'abitazione

- piano terra – locali abitabili	m ²	94,3 x 1,0	m ²	94,3
- piano terra – portico	m ²	30,9 x 0,3	m ²	9,3
- piano primo – locali abitabili	m ²	94,3 x 1,0	m ²	94,3
- piano interrato – locali di servizio	m ²	76,6 x 0,5	m ²	38,3

con riguardo all'area scoperta

pertinenziale

- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m ²	188,6 x 0,1	m ²	18,9
- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio	m ²	188,6 x 0,03	m ²	<u>5,7</u>

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 260,8**

L'area scoperta eccedente di superficie pari a **m² 352,8**

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Con nota e-mail pec in data 01/08/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di



locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 09/10/2024 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 8** alla presente perizia di stima).

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 09/12/2024 l'immobile risulta “*occupato dall'Esecutato ...*”.

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

Con riferimento al fabbricato costituente il **lotto 1 (uno)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Loria (TV), esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie del 10/07/1964 per i lavori di “*una casa civile di abitazione*” e relativa autorizzazione di abitabilità di casa N. 23/1964 rilasciata in data 25/05/1966;
- licenza di costruzione N. 42/1970 del 1506/1970 al n. prot. 2284 per i lavori di “*recintare la propria casa di abitazione*”;
- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 124 del 02/12/1974 per i lavori di “*restauro-modifica abitazione*” e relativa autorizzazione di abitabilità N. 124/1974 rilasciata in data 08/03/1979.

La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail



dall'Ufficio Tecnico del Comune di Loria, viene allegata **sub 9** 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 Loria (TV) ed inviata tramite nota e-mail.

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore fa presente, innanzitutto, che tra quanto rappresentato nei grafici progettuali relativi all'autorizzazione edilizia del 10/07/1964 e quanto graficizzato come stato attuale di quelli relativi alla successiva autorizzazione per costruzione edilizia N. 124 del 02/12/1974, vi è una sostanziale differenza.

La prima autorizzazione edilizia, infatti, ha assentito la realizzazione di un fabbricato che si sviluppava al solo piano rialzato e con unico locale scantinato.

Per quanto desumibile dai grafici progettuali, il sottotetto non era accessibile. Nei grafici progettuali dello stato attuale contenuto nella successiva autorizzazione edilizia N. 124 del 02/12/1974, non viene rappresentato il piano scantinato, la pianta del piano rialzato risulta difforme da quella assentita precedentemente (disposizione differente del vano scale e di altri locali) e viene rappresentata anche la soffitta accessibile per mezzo di vano scala e con tre locali.



In forza di detta documentazione, lo scrivente evidenzia che non vi è una continuità progettuale tra lo stato effettivamente assentito con la precedente autorizzazione edilizia del 10/07/1964 e lo stato rappresentato come “*attuale*” (e quindi da intendersi come precedentemente assentito) nell’autorizzazione N. 124 del 02/12/1974.

Risulta, però, che il Comune di Loria ha rilasciato nel 1964 una prima abitabilità per un fabbricato comprendente al piano inferiore lo “*scantinato*” e al piano terra 4 vani abitabili oltre che “*servizi igienici – entrata*” e che nel 1979 ha rilasciato un’ulteriore abitabilità descrivendo l’abitazione “*di piani nr 2 vani utili nr 7 vani accessori nr 5*” recependo, anche se impropriamente, l’inserimento del secondo livello fuori terra.

In forza di quanto sopra, lo stato rappresentato “attuale” nell’autorizzazione edilizia del 1974 non può cautelativamente considerarsi assentito.

Ad ogni modo, l’Ufficio Tecnico del Comune di Loria, solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, potrà fornire sul punto una valutazione tecnico-amministrativa definitiva.

Fermo quanto sopra, tenuto conto che nel 1979 è stata rilasciata l’agibilità anche per il primo piano e che comunque il progetto allegato alla domanda di rilascio dell’autorizzazione del 1974 è stato autorizzato anche se riportava una rappresentazione dello stato attuale difforme dall’ultimo stato assentito con autorizzazione del 1964, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene utile mettere a disposizione dell’Ill.mo G.E. ogni ulteriore elemento quale, anche se di fatto invalidata da quanto sopra segnalato, la verifica di conformità tra quanto realizzato e quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati



all'autorizzazione del 1974, per quanto riguarda i piani terra e primo, e nei grafici progettuali allegati all'autorizzazione del 1964, per quanto riguarda il piano scantinato.

Con la scorta della detta documentazione tecnica, lo scrivente Esperto Stimatore ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che il sottoscritto reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- con riguardo al piano interrato:
 - il piano interrato è stato realizzato sotto la porzione est del fabbricato anziché sotto quella ovest come rappresentato;
 - la forma e disposizione del piano interrato, dei divisori e delle aperture in pianta risulta sostanzialmente difforme rispetto allo stato rappresentato;
 - l'altezza utile risulta comunque lievemente difforme da quanto rappresentato;
 - risulta realizzata una scala esterna a sud del fabbricato per l'accesso al piano interrato;
- con riguardo al piano terra:
 - l'altezza utile dei locali (considerando quella rappresentata nella sezione di cui al progetto dell'autorizzazione del 1964) non è uniforme per tutti gli ambienti. La porzione est dell'abitazione presenta il soffitto lievemente ribassato;
 - risulta realizzata un'apertura tra i due ambienti nord (catastalmente indicati pranzo e salotto);



- i due ambienti nord-ovest (catastalmente indicati cucinino e studio) risultano realizzati di forma e dimensioni differenti. Anche la parete tra i due ambienti non è lineare;
- l'ambiente nord-est presenta nella parete sud due aperture tipo finestra anziché una;
- con riguardo al piano primo:
 - il primo piano è stato realizzato di dimensioni superiori rispetto a quanto rappresentato. Dai grafici progettuali si desume che il piano primo dovrebbe avere dimensioni in pianta identiche a quelle del piano terra. Per quanto è stato possibile accertare, risulta che il solaio calpestabile del primo piano si estende anche sopra la superficie del portico del piano terra;
 - nel grande ambiente ad ovest sono state realizzate due stanze e un bagno centrale;
 - a sud risulta realizzata una terrazza accessibile per mezzo di una porta;
 - nella pianta non sono rappresentate le finestre a nord e sono rappresentate in modo difforme le altre aperture.
- con riguardo ai prospetti:
 - risulta realizzata una canna fumaria in muratura sul prospetto est;
 - le scale d'accesso al portico esterno non risultano realizzate in quanto è stato modificato l'andamento altimetrico dell'area scoperta a nord dell'abitazione;
 - i prospetti non sono pienamente coerenti con le aperture rappresentate nelle piante e comunque con quanto risulta realizzato.

In generale, oltre a quanto sopra, le dimensioni e la disposizione dei vari



ambienti, delle murature interne ed esterne e dei fori, risultano differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Anche in conseguenza di quanto lo scrivente ha già segnalato più sopra relativamente alla mancata continuità progettuale tra lo stato effettivamente assentito con la precedente autorizzazione edilizia del 10/07/1964 e lo stato rappresentato come “*attuale*” (e quindi da intendersi come precedentemente assentito) nell’autorizzazione N. 124 del 02/12/1974, il sottoscritto ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quanto realizzato.

In forza delle sostanziali difformità che sono state comunque accertate, che riguardano plurimi parametri edilizio urbanistici, il tutto ad incidere in modo rilevante sull’esito stesso della domanda di sanatoria, lo scrivente non può far altro che considerare nella stima del bene, in via cautelativa, un ulteriore congruo deprezzamento.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 199 sub 8 graffato il M.N. 199 sub 9 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:

- con riguardo al piano interrato:
 - la posizione della porta tra il disimpegno e il magazzino è realizzata in posizione differente;
 - l’ubicazione, la dimensione e la forma delle scale di collegamento tra i piani sono differenti rispetto a quanto rappresentato;



- l'altezza utile dei vari ambienti è lievemente inferiore rispetto a quella indicata;
- con riguardo al piano terra:
 - l'altezza utile dei locali (considerando quella rappresentata nella sezione di cui al progetto dell'autorizzazione del 1964) non è uniforme per tutti gli ambienti. La porzione est dell'abitazione presenta il soffitto lievemente ribassato;
 - la parete tra lo studio e il cucinino non è realizzata lineare;
- con riguardo al piano primo:
 - il primo piano è stato realizzato di dimensioni superiori rispetto a quanto rappresentato. Dalle rappresentazioni planimetriche del piano terra e del primo piano si desume che il piano primo dovrebbe avere dimensioni in pianta identiche a quelle del piano terra. Per quanto è stato possibile accertare, risulta che il solaio calpestabile del primo piano si estende anche sopra la superficie del portico del piano terra. Ne risulta che le camere a nord sono di lunghezza superiore;
 - il pianerottolo delle scale presenta uno scalino;

In generale, oltre a quanto sopra, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature interne ed esterne, dei fori, risultano lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 pienamente conforme a quanto risulterà una volta conclusa la pratica di sanatoria.



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 le U.I. pignorate costituenti il **lotto 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica N. 4207 rilasciato dal Comune di Loria (TV) in data 21/08/2024 (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO



Tenuto conto di quanto l'Ill.mo Sig. Giudice ha disposto al punto 2 del verbale d'udienza in data 22/01/2025, ossia che *“con riferimento agli immobili identificati come "part. 199 sub 8 graffata alla part. 199 sub 9", deve ritenersi che essi siano in titolarità dell'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di un mezzo (1/2) della piena proprietà e che la restante quota di un mezzo (1/2) appartenga, invece, all'altra esecutata [REDACTED] come dedotto dall'Avv. Solinas nella nota del 25/10/2024, sicché il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà dei beni immobili in questione”*, lo scrivente Esperto Stimatore, conseguentemente, prende in esame la certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, depositata agli atti della procedura esecutiva N. 269/2024 R.G.E., a cui fa espresso riferimento la nota del 25/10/2024 dell'Avv. Solinas.

La detta certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, certifica che al ventennio:

- in forza di atto in data 04/03/1964 al numero 6837 di repertorio Notaio Silvano Girardi, trascritto a Treviso in data 23/03/1964 ai nn. 5311/4847, il *Proprietario 1* vendeva l'originario terreno di cui al M.N. 59 su cui insiste l'immobile pignorato costituente il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detto bene diveniva:
 - o *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà;
- in forza di atto in data 30/09/1967 al numero 10923 di repertorio Notaio Silvano Girardi, trascritto a Treviso in data 13/10/1967 ai nn. 16696/14848, il *Proprietario 3*, il *Proprietario 4*, il *Proprietario 5*, il *Proprietario 6* e il *Proprietario 7* vendevano l'originario terreno di cui al M.N. 149b su cui insiste l'immobile pignorato costituente il **lotto 1 (uno)** e la ditta



intestataria di detto bene diveniva:

- *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà;
- in forza di atto di convenzione matrimoniale di comunione legale del 12/01/1978 al numero 43019 di repertorio Notaio Grispigni Manetti Valerio, trascritto a Treviso il 03/02/1978 ai nn. 2643/2347, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del bene costituente il **lotto 1 (uno)**, nella sua originaria consistenza, perveniva in ditta al *Proprietario 2* e la ditta intestataria del detto bene diveniva:
 - *Proprietario 2* per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - **Esecutato 2** per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.
- in forza di denuncia di successione apertasi in morte del *Proprietario 2* avvenuta in data 27/09/2017, registrata in data 25/02/2020 al numero di repertorio 43914/88888 *TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA*, e trascritta a Treviso in data 26/02/2020 ai nn. 6826/4762, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del bene costituente il **lotto 1 (uno)** perveniva in ditta all'*Esecutato 1* e la ditta intestataria del detto bene diveniva:
 - **Esecutato 1** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - **Esecutato 2** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 269/2024 R.G.E. viene segnalato quanto segue:

- *“si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 28/02/2019 numero di repertorio 3531/2698 Notaio Artoni Silvia sede Rosà (VI) trascritto il 08/03/2019 ai nn. 9022/6362 a favore di ... (n.d.r. Esecutato 1) degli immobili Loria Sezione C Foglio 2 Particella 199 Subalterno 8 graffate Foglio 2 Particella 199 Subalterno 9 (quota $\frac{1}{2}$)*



contro ... (n.d.r.: Proprietario 2)”.

L'identificazione degli *Esecutati* 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 o di più beni 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 1 (uno)** è formato per l'intera proprietà da un'abitazione in villino dotata di area scoperta pertinenziale ad uso monofamiliare ed economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 1 (uno)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 1 (uno)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEI BENI



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 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Loria – Sez. C – Foglio 2

BENE UNICO

M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9, via Campagna, Piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 12 vani, S.C. totale m² 233 (totale escluse aree scoperte m² 225), R.C. € 1.146,53

Ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene così descritto: con riguardo al M.N. 199 sub 8 “*ABITAZIONE, DERIVA DAL SUB. 4 PER ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA E MODIFICHE INTERNE*” e con riguardo al M.N. 199 sub 9 graffato “*CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 8. AREA SCOPERTA DI MQ. 730. DERIVA DAL SUB. 3 PER DIVISIONE*”.

Con la precisazione che il suddetto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Loria (TV) nel Foglio 19 con il M.N. 199 di are 42.08, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 14/07/1994 Pratica n. TV0368694 in atti dal 25/10/2004 (n. 23006.1/1994)*”, su cui insistono altri beni non oggetto di



esecuzione.

Avente

- la superficie lorda convenzionale commerciale di m^2 260,8

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale, determinato attraverso indagini di mercato svolte - è pari a circa €/m² 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,925$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,925$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,00 \times 0,925 \times 0,925) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,599) = 601,93 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

che si arrotonda a 600,00 €/m²

$$260,8 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 156.480,00$$

- l'area scoperta eccedente rispetto a quella



considerata nel calcolo della superficie lorda
commerciale convenzionale di m² 352,8

$$352,8 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{10.584,00}$$

SOMMA IL VALORE DEI BENI COSTITUENTI

IL LOTTO UNICO € 167.064,00

A detrarre:

- deprezzamento sommario e cautelativo per
l'eventuale necessità di un ripristino ambientale da
agenti inquinanti del terreno sui cui è eretta l'U.I.
oggetto di stima non essendo state eseguite le
caratterizzazioni del terreno (a tal proposito
l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a
conoscenza che non è stata effettuata la
caratterizzazione dell'area e dovrà rinunciare a
qualsiasi pretesa nei confronti della procedura
esecutiva e dell'Esperto Stimatore), individuato a
corpo nella misura di € - 50.000,00
- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere
conto delle indeterminatezze sull'esito della
pratica in sanatoria che si dovrà presentare, in
termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni,
pagamenti, fiscalizzazioni, ecc., individuato a
corpo nella misura di € - 40.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetria
catastale in variazione per dare lo stato



rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 199 sub 8
graffato con il M.N. 199 sub 9 pienamente
conforme allo stato che sarà realizzato ad
ultimazione lavori, ogni onere compreso

€ - 2.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 75.064,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente
perizia di stima, redatta per consentire la vendita
forzosa del lotto, e le relative indeterminatezze a cui
va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a
visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere
il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso
degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi
sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile
da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera
un abbattimento standard del 20% rispetto al valore
di mercato stimato:

€ - 15.012,80

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 60.051,20

che si arrotonda a

€ 60.000,00

diconsi euro sessantamila / 00.



2. LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 2 (due)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Loria – Foglio 13

BENE 1

M.N. 2 semin arbor irr, cl. 3, ha 1.61.67, Deduz. E, R.D. € 125,24 (L. 242.505), R.A. € 91,85 (L. 177.837)

Ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 27/05/1970 in atti dal 13/09/1999 (n. 27.2/1970)*”.

BENE 2

M.N. 129 semin arbor irr, cl. 3, ha 1.11.70, R.D. € 103,84 (L. 201.060), R.A. € 63,46 (L. 122.870)

Ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 18/08/1970 Pratica n. 164032 in atti dal 03/11/2000 (n. 50.1/1970)*”.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** è contenuta nell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al fondo costituito dai terreni sopra descritti, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 24, N. 123, demanio idrico e/o pubblica strada denominata via Campagnola, M.N. 130, tutti del Foglio 19 del Comune di Loria (TV) e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI



La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detti beni e/o quello/i da cui essi sono stati originati sono pervenuti all'*Esecutato 1* e/o ai precedenti proprietari con:

- denuncia di successione apertasi in morte del *Proprietario 8* avvenuta in data 02/06/1981, registrata a Cittadella al Numero 325 vol. 171 e trascritta a Treviso in data 05/05/1982 ai nn. 10287/8701;
- denuncia di successione apertasi in morte del *Proprietario 10* avvenuta in data 16/02/2003, registrata il 23/05/2003 al Numero di Repertorio 156/193 dell'Ufficio del Registro e trascritta a Treviso in data 24/09/2003 ai nn. 40025/26824;
- atto di divisione in data 20/12/2004 al numero 105097 di repertorio Notaio Nicola Maffei, trascritto a Treviso in data 28/12/2004 ai nn. 55596/35792 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima).

DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** risulta:

- *Esecutato 1* per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA ISCRIZIONI E IPOTECARIE	DOCUMENTAZIONE E TRASCRIZIONI	IPOCATASTALE E PREGIUDIZIEVOLI
--	--	---

Dall'ispezioni ordinaria effettuata in data 05/03/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2023, antecedente a quelle a cui sono aggiornate entrambe le certificazioni notarili depositate presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari per le esecuzioni



immobiliare di cui al N. 334/2023 R.G.E. e N. 269/2024 riunite, con riferimento ai beni costituenti il **lotto 2 (due)**, a carico dell'*Esecutato 1* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nei detti certificati notarili (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Dai certificati notarili in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 05/03/2025, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 2 (due)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima trascrizione (da entrambi i certificati notarili in atti)**

Trascrizione N. 24284 del 18/09/2023 - N. generale 33885

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 5499 in data 08/08/2023, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]** contro l'*Esecutato 1* per la quota dell'intero della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il precedente lotto 1 (uno) e i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il presente **lotto 2 (due)**.

*** Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti dell'E.I. 269/2024)**

Trascrizione N. 21383 del 01/08/2024 - N. generale 29360

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso, rep. 4631 in data 17/06/2024, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a **[REDACTED]**



Longare (VI), C.F. [REDACTED] contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2*, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il precedente lotto 1 (uno) e contro l'*Esecutato 1* per l'intero della piena proprietà, e gravante i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il presente **lotto 2 (due)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (da entrambi i certificati notarili in atti)**

Iscrizione N. 4367 del 26/07/2016 - N. generale 24840

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/07/2016 rep. 2986 del Tribunale di Treviso a favore di "[REDACTED]

[REDACTED]" con sede a Romano d'Ezzelino (VI), C.F. [REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in presso l'Avv. G. Solinas a Treviso, per la somma capitale di € 162.580,82 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 170.000,00, contro il *Proprietario 2* e l'*Esecutato 2*, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il precedente lotto 1 (uno), contro il *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà, e gravante i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il presente **lotto 2 (due)**, nonché contro il *Proprietario 2* e l'*Esecutato 2* e gravante altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderoni agli atti dell'E.I. N. 334/2023 viene precisato che "*a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 7 agosto 2023 al N. 4061 di*



restrizione di beni”.

*** Seconda ed ultima iscrizione (da entrambi i certificati notarili in atti)**

Iscrizione N. 2603 del 09/05/2017 - N. generale 15508

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/07/2016 rep. 2791 del Tribunale di Treviso a favore di “

” con sede a Romano d'Ezzelino (VI), C.F. con domicilio ipotecario eletto in presso l'Avv. G. Solinas a Treviso in viale F.lli Cairoli 115, per la somma capitale di € 126.929,73 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 170.000,00, contro il *Proprietario 2* e l'*Esecutato 2*, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà, e gravante il bene immobile censito al C.F. – Sez. C – Fg. 2 – M.N. 199 sub 8 graffato con il M.N. 199 sub 9 costituente il lotto 1 (uno), contro il *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà, e gravante i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 13 – mappali N. 2 e N. 129 costituenti il presente **lotto 2 (due)**, nonché contro il *Proprietario 2*, l'*Esecutato 2*, il *Soggetto 1* e il *Soggetto 2* e gravante altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderoni agli atti dell'E.I. N. 334/2023 viene precisato che “*a margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - in data 7 agosto 2023 al N. 4062 di restrizione di beni*”.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 13** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.



Il **lotto 2 (due)** è formato da due terreni agricoli adiacenti e tra loro senza soluzione di continuità.

Essi si sviluppano in una zona pianeggiante a nord della pubblica strada denominata via Campagnola, con accesso in prossimità del civico 9, a circa 5 km dal centro di Loria.

Ai terreni si accede dalla pubblica strada per mezzo di un ponte che permette di valicare un fossato irriguo e di un cancello carraio metallico avente apertura ad anta manuale.

Il fossato si sviluppa lungo tutto il confine sud di entrambi i terreni.

Lungo il confine sud i terreni presentano recinzione e siepe.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala di aver reperito presso il Comune di Loria l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione di recinzione di cui alla P.E. n. 684 e al prot. 4281 del 12/10/1994 lungo i lati est, nord e ovest del terreno (cfr. allegato **sub 14** alla presente perizia di stima).

Per quanto è stato possibile accertare, la detta recinzione non è rinvenibile così come assentita.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha altresì accertato la presenza di baracche e/o altri recinti, tutto avente carattere di precarietà e provvisorietà, utilizzati per il ricovero e il contenimento del bestiame che ivi viene allevato e/o degli attrezzi agricoli.

Il sottoscritto segnala, altresì, anche la presenza di altro materiale di varia natura disperso sul terreno, soprattutto in prossimità della zona dell'ingresso carraio.

In via cautelativa, lo scrivente considererà nella stima dei beni un deprezzamento per tener conto del più probabile costo per la rimozione di tutte



le strutture provvisorie presenti e del materiale disperso sui terreni oggetto di pignoramento.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento planimetrico e l'ubicazione, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle elaborazioni cartografiche sul sito della Regione Veneto ove sono state sovrapposte la mappa catastale alla Carta Tecnica Regionale e alle ultime ortofoto disponibili (cfr. allegato **sub 15** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il fondo comprendente i terreni costituenti il **lotto 2 (due)** è contornato con una linea rossa.

Stato di conservazione e di manutenzione

Per quanto è stato riferito e comunque per quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode in data 09/12/2024, il **lotto 2 (due)** è “*occupato dall'esecutato*” che lo gestisce coltivando il fondo e tenendo del bestiame.

Superficie catastale

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 2 del Foglio 13	m ² 16.167,0
terreno di cui al M.N. 129 del Foglio 13	<u>m² 11.170,0</u>
Superficie catastale complessiva	m² 27.337,0

Generalità

Con nota e-mail pec in data 01/08/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 09/10/2024 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 8** alla presente perizia di stima).*

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 09/12/2024 l’immobile risulta “occupato dall’Esecutato ...”.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono i terreni pignorati costituenti il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica N. 4207 rilasciato dal Comune di Loria (TV) in data 21/08/2024 (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL’ESECUTATO

La certificazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositata agli atti della procedura esecutiva N. 334/2023 R.G.E. e la certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, depositata agli atti della procedura esecutiva N. 269/2024 R.G.E., certificano che al ventennio:

- in forza di denuncia di successione apertasi in morte del *Proprietario 8* avvenuta in data 02/06/1981, registrata a Cittadella al Numero 325 vol. 171 e trascritta a Treviso in data 05/05/1982 ai nn. 10287/8701, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** e/o di quelli da cui essi sono stati originati diveniva:
 - *Proprietario 2* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;



- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;
- *Proprietario 10* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà.

Nel certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini, aggiornato al 18/09/2023, viene segnalato che *“per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità”*.

Nel successivo certificato notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo, aggiornato al 01/08/2024, viene segnalato che *“risulta trascritta in data 06/05/2024 ai nn. 16067/11641 accettazione tacita dell’eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 8), da parte degli eredi ... (n.d.r.: Proprietario 2 e Proprietario 10) nascente da atto Notaio Maffei Nicola Sede San Martino di Lupari (PD) del 20/12/2004”*.

- in forza di denuncia di successione apertasi in morte del *Proprietario 10* avvenuta in data 16/02/2003, registrata il 23/05/2003 al Numero di Repertorio 156/193 dell’Ufficio del Registro e trascritta a Treviso in data 24/09/2003 ai nn. 40025/26824, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** diveniva:

- *Proprietario 2* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;

Nel certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini, aggiornato al 18/09/2023, viene segnalato che *“per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità”*.

Nel successivo certificato notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo, aggiornato al 01/08/2024, viene segnalato che *“risulta trascritta in data*



06/05/2024 ai nn. 16068/11642 accettazione tacita dell'eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 10), da parte degli eredi ... (n.d.r.: Proprietario 2 e Proprietario 9) nascente da atto Notaio Maffei Nicola Sede San Martino di Lupari (PD) del 20/12/2004".

- in forza di atto di divisione in data 20/12/2004 al numero 105097 di repertorio Notaio Nicola Maffei, trascritto a Treviso in data 28/12/2004 ai nn. 55596/35792, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** diveniva:
 - *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà.
- in forza di denuncia di successione apertasi in morte del *Proprietario 2* avvenuta in data 27/09/2017, registrata il 25/02/2020 al numero 43914/88888 *TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA*, e trascritta a Treviso in data 26/02/2020 ai nn. 6826/4762,
- /05/2003 al Numero di Repertorio 156/193 dell'Ufficio del Registro e trascritta a Treviso in data 24/09/2003 ai nn. 40025/26824, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** diveniva:
 - *Esecutato 1* per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini, aggiornato al 18/09/2023, viene *“riportato il quadro D della suddetta nota di trascrizione: Devoluzione per legge ... (n.d.r.: dati eredi)”*

Il Notaio Vincenzo Calderini, inoltre, precisa che per la suddetta denuncia di successione si rileva: *“atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio Artoni Silvia del 28 febbraio 2019 repertorio n. 3531/2698 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 08 marzo 2019 al numero di*



registro generale 9022 e numero di registro particolare 6362 a favore di ... (n.d.r.: Esecutato 1) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 13 Particella 2, riportato in NCT a Foglio 13 Particella 129 e contro ... (n.d.r.: Proprietario 2) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 27 settembre 2017 degli immobili siti nel comune di Loria (TV) di cui alla procedura”.

Nel successivo certificato notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo, aggiornato al 01/08/2024, viene segnalato che “*si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 28/02/2019 numero di repertorio 3531/2698 Notaio Artoni Silvia sede Rosà (VI) trascritto il 08/03/2019 ai nn. 9022/6362 a favore di ... (n.d.r. Esecutato 1) degli immobili Loria Foglio 13 Particella 129 Particella 2 (intera proprietà) contro ... (n.d.r.: Proprietario 2)”.*

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 o di più beni 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 2 (due)** è formato per l'intero della piena proprietà da due terreni di superficie catastale complessiva pari a m² 27.337.

La divisione di un terreno e/o di un complesso di terreni è ordinariamente realizzabile e, nel caso in esame, la superficie catastale dei beni, sia



considerata singolarmente che nell'insieme, è di dimensioni tali da poter formare porzioni comunque funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

Anche i costi e gli oneri per l'eventuale frazionamento non inciderebbero in modo sensibile sul valore complessivo dei beni.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i terreni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 2 (due)** formato, sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 2 (due)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Loria – Foglio 13

BENE 1

M.N. 2 semin arbor irr, cl. 3, ha 1.61.67, Deduz. E, R.D. € 125,24 (L. 242.505), R.A. € 91,85 (L. 177.837)

Ultimi dati derivanti da *“FRAZIONAMENTO del 27/05/1970 in atti dal 13/09/1999 (n. 27.2/1970)”*.

BENE 2

M.N. 129 semin arbor irr, cl. 3, ha 1.11.70, R.D. € 103,84 (L. 201.060), R.A.



€ 63,46 (L. 122.870)

Ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 18/08/1970 Pratica n. 164032 in atti dal 03/11/2000 (n. 50.1/1970)*”.

Aventi la superficie catastale complessiva di **m² 27.337,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo, determinabile attraverso indagini di mercato svolte - è pari a circa €/m² 8,00.

27.337,0 m² x 8,00 €/m² € 218.696,00

A detrarre per:

- più probabili costi per la rimozione delle baracche, recinti e più in generale di tutte le strutture provvisorie che risultano realizzate sui terreni, compresi l'accatastamento, l'eventuale cernita del materiale, il carico, il trasporto e il conferimento del tutto in pubblica discarica autorizzata, per presunti

€ - 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE) € 208.696,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminanze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile



da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera
un abbattimento standard del 20% rispetto al valore
di mercato stimato:

€ - 41.739,20

VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)

€ 166.956,80

Che si arrotonda a

€ 167.000,00

diconsi euro centosessantasettemila / 00.



ALLEGATI

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 3) atto in data 04/03/1964 al numero 6837 di repertorio Notaio Silvano Girardi;
- 4) atto in data 30/09/1967 al numero 10923 di repertorio Notaio Silvano Girardi;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria in data 05/03/2025 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 6) ispezione ipotecaria ordinaria in data 05/03/2025 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 7) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 8) nota e-mail pec in data 09/10/2024 con riscontro Agenzia delle Entrate;
- 9) documentazione tecnico-edilizia relativa ai beni costituenti il **lotto 1 (uno)** ricevuta in copia dal Comune di Loria;
- 10) certificato di destinazione urbanistica N. 4207 rilasciato dal Comune di Loria in data 21/08/2024;
- 11) documentazione catastale del bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 12) atto di divisione in data 20/12/2004 al numero 105097 di repertorio Notaio Nicola Maffei;
- 13) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 14) autorizzazione edilizia per l'esecuzione di recinzione di cui alla P.E. n. 684 e al prot. 4281 del 12/10/1994;



- 15) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente i beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 16) osservazioni dell'Avv. Laura Munari, legale di [REDACTED]
[REDACTED];
- 17) risposta alle osservazioni.

Montebelluna, 26 marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

