

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 75/2019 R.G.E.

promossa da

contro

ESECUTATO 1

e contro

ESECUTATO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Vortali

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI
CONEGLIANO (TV) E IN COMUNE DI ODERZO (TV) DI
PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 27/09/2019 per la stima di beni immobili in Comune di Conegliano (TV) e in Comune di Oderzo (TV) di proprietà degli esecutati, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- 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 dei beni 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 agli Esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 30/09/2019 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 27/09/2019 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Vortali.

In data 01/10/2019 lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico di cui all'esecuzione immobiliare N. 75/2019 R.G.E., provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presenti per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

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

Il sottoscritto effettuava quindi accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano e a quello di Oderzo per prendere visione della situazione



edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Successivamente lo scrivente provvedeva ad effettuare accesso a Treviso presso l'Archivio Notarile di Stato per effettuare la visura degli atti notarili con cui i beni immobili sono pervenuti in ditta agli esecutati.

Il Comune di Conegliano (TV) e quello di Oderzo rilasciavano i certificati di destinazione urbanistica richiesti e consegnavano la documentazione tecnica reperita.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo agli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo ai beni per il giorno 23/10/2019.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, veniva dapprima effettuato sopralluogo ai beni immobili in Comune di Conegliano e successivamente ai beni immobili in Comune di Oderzo.

Di tutti i beni veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 20/01/2020 a:

- [REDACTED]





- I.V.G. di Treviso, quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- Esecutato 1 ed Esecutato 2, tramite raccomandate A.R.;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 04/02/2020 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DEGLI ESECUTATI

L'identificazione degli esecutati, oltre che degli altri proprietari, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente relazione.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

- la quota parte di 1/3 ciascuno del diritto di nuda proprietà in capo all'esecutato 1 e all'esecutato 2, di un fabbricato di pregio storico ad uso civile abitazione con pertinente area scoperta e con adiacenti terreni ad uso agricolo, il tutto sito in Comune di Conegliano (TV);
- la quota di 2/8 del diritto di piena proprietà in capo all'esecutato 1, di un appartamento e di un'autorimessa, siti in Comune di Oderzo (TV);

il sottoscritto ritiene opportuna la formazione dei due seguenti lotti:

- il lotto 1 che comprende la quota pignorata dei beni in Comune di Conegliano;



- il lotto 2 che comprende la quota pignorata dei beni in Comune di Oderzo.

LOTTO 1 (UNO)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la quota di 2/3 della nuda proprietà

COMUNE DI CONEGLIANO

BENE 1

CATASTO FABBRICATI – Sez. B – Foglio 5

M.N. 168 sub 1, via Santissima Trinità n. 7, area urbana, cons. m² 687

BENE 2

CATASTO FABBRICATI – Sez. B – Foglio 5

M.N. 168 sub 2, via Santissima Trinità n. 7, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 14,5 vani, Rend. € 1.460,28

con la precisazione che i beni di cui ai mappali N. 168 sub 1 (bene 1) e N. 168 sub 2 (bene 2) insistono sul terreno di cui al M.N. 168 del Foglio 9, ente urbano di 9.42 in forza del tipo mappale (N. 10007.1/1990) in data 22/02/1990 al N. TV0136741 di prot. in atti dal 26/06/2013.

BENE 3

CATASTO TERRENI – Foglio 9

M.N. 171, semin. arbor., cl. 4, are 10.87, R.D. € 3,37, R.A. € 3,37

BENE 4

CATASTO TERRENI – Foglio 9

M.N. 239, semin. arbor., cl. 3, are 69.14, R.D. € 33,92, R.A. € 26,78

BENE 5



CATASTO TERRENI – Foglio 9

M.N. 569, semin. arbor., cl. 2, are 23.80, R.D. € 15,36, R.A. € 9,83

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali dei beni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 10 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento all'insieme dei terreni (beni 3, 4 e 5) costituenti il lotto 1, su parte dei quali insistono i beni 1 e 2 di cui ai mappali N. 168 sub 1 e N. 168 sub 2, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 166, N. 1087, N. 1088, N. 1160, N. 958, N. 957, N. 571, N. 574, N. 665, N. 664 e pubblica strada denominata via Santissima Trinità, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 1 avverrà a corpo e non a misura, compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive afferenti, nonché la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C., così come pervenuti agli esecutati con atto notarile di costituzione di rendita vitalizia, con cessione di nuda proprietà e con riserva di usufrutto, in data 07/03/2002 al rep. 112845 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 20/03/2002 al N. 2352-V Serie Pubblici e trascritto a Treviso il 20/03/2002 ai nn. 10792/7728 (cfr. allegato sub 11 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente evidenzia che in detto atto di compravendita viene specificato



che nella vendita sono comprese “*in particolare ... le servitù meglio specificate nell’atto di provenienza di cui all’articolo 7) ...*”, atto di compravendita in data 05/12/1986 al rep. 14763 del notaio Dott. Giovanni Battista Dall’Armi di Treviso, registrato a Treviso il 22/12/1986 al numero 10124 Pubblici e trascritto a Treviso il 31/12/1986 ai nn. 28690/22365 (cfr. allegato sub 12 alla presente perizia di stima).

Nell’art. 3 di quest’ultimo atto di compravendita viene precisato che “*le compravendite si intendono effettuate ... particolarmente con la servitù di scarico delle acque, attraverso la canaletta, corrente lungo il lato nord dei M.N. 1070 – 569 – 570 ...*”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell’atto notarile di costituzione di rendita vitalizia, con cessione di nuda proprietà e con riserva di usufrutto, in data 07/03/2002 al rep. 112845 del Notaio Antonio D’Urso di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 20/03/2002 al N. 2352-V Serie Pubblici e trascritto a Treviso il 20/03/2002 ai nn. 10792/7728, la ditta intestataria dei beni costituenti il lotto 1 risulta:

- **ESECUTATO 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà;
- **ESECUTATO 2**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà;
- **PROPRIETARIO 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà;
- **PROPRIETARIO 2**, per la quota di 1/2 dell’usufrutto;
- **PROPRIETARIO 3**, per la quota di 1/2 dell’usufrutto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 30/10/2019 è emerso che



successivamente alla data del 20/02/2019, antecedente a quella del 27/02/2019 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 75/2019 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico degli esecutati e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro (cfr. allegati sub 13 e 14 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 30/10/2019, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 29/10/2019 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Vincolo di cui al Decreto Legislativo 29/10/1999 numero 490 “Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di beni culturali e ambientali”, sorto in forza di Decreto del Ministro della Pubblica Istruzioni – Direzione Generale Antichità e Belle Arti emesso in data 08/03/1967, trascritto a Treviso il giorno 11/05/1967 ai nn. 7931/7085 e 7934/7088 che grava tutti i beni costituenti il lotto 1.

*** Seconda trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 17126 del 27/07/2016 - N. generale 25102

Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Treviso in data 18/07/2016, repertorio numero 5614/2016, a favore del **proprietario 2** e del **proprietario 3**, contro:

- **esecutato 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni



- costituenti il lotto 1;
- **esecutato 2**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni costituenti il lotto 1;
 - **proprietario 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni costituenti il lotto 1.

*** Terza ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 5283 del 27/02/2019 - N. generale 7471

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 276 dell'anno 2019, a favore di

- [REDACTED]
- **esecutato 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni costituenti il lotto 1;
 - **esecutato 2**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni costituenti il lotto 1.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 2157 del 20/05/2015 - N. generale 13646

Ipoteca giudiziale per la somma complessiva di [REDACTED]

[REDACTED] a
favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **esecutato 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni costituenti il lotto 1;
- **esecutato 2**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà su tutti i beni costituenti il lotto 1.



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 75/2019 R.G.E., effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 20/01/2020, non risultano intervenuti.

Risulta costituito in giudizio il proprietario 15, rappresentato e difeso

DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO 1 (UNO)

Il lotto 1 (uno) è formato dalla quota complessiva di 2/3 del diritto di nuda proprietà (1/3 in capo all'esecutato 1 e 1/3 in capo all'esecutato 2) di un fabbricato di pregio storico ad uso civile abitazione di cui al M.N. 168 sub 2 (bene 2) con pertinente area scoperta di cui al M.N. 168 sub 1 (bene 1) e con adiacenti terreni ad uso agricoli di cui ai mappali N. 171 (bene 3), N. 239 (bene 4) e N. 569 (bene 5), il tutto sito a Conegliano in via Santissima Trinità al civico N. 7.

Gli immobili sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata sub 15.

Il fabbricato di cui al M.N. 168 sub 1 è formato da un corpo principale di forma rettangolare che si sviluppa su tre livelli fuori terra e da un annesso ubicato a ovest, anch'esso di forma rettangolare, che si sviluppa su due livelli fuori terra.

Il fabbricato originariamente costituiva la parte padronale ad uso residenziale ed una porzione del contiguo annesso rustico, facenti parte del complesso edilizio denominato "Casino Piemonte" risalente al XVII e XVIII secolo.

Da quanto emerge dagli atti rinvenuti presso il Comune di Conegliano, esso



ha subito dei rimaneggiamenti durante il XIX secolo oltre che lievi modifiche nel corso del XX secolo sulla parte rustica.

Più recentemente, ossia tra il 1987 e il 1990, il fabbricato è stato oggetto di lavori di restauro, risanamento conservativo con dotazione di impianti tecnologici per il corpo principale e anche di ampliamento per la parte rustica.

Il fabbricato si caratterizza per il tipico impianto veneto tripartito con androne passante e soprastante salone centrale con i locali laterali.

Le facciate esterne sono caratterizzate dall'elegante composizione con trifora centrale e poggolo in pietra, dal portale ad arco con finestre laterali e dagli "occhi di bue" sotto il cornicione in pietra.

La struttura portante verticale e i divisori interni sono in mattoni e pietrame.

Le murature sono intonacate a civile con la presenza, nei locali centrali del piano terra e del piano primo, di qualche affresco.

I solai sono in legno "alla Sansovino" nei locali centrali e controsoffittati in quelli laterali.

Il tetto ha struttura in capriate di legno. Le falde sono inclinate con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale e con grondaie e pluviali in rame.

Tutti i locali sono dotati di serramenti interni da porta e da finestra costituiti da telai in legno portanti vetro camera con apertura ad anta.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno con apertura a libro.

Il piano interrato è formato da una porzione ubicata sotto il passo carraio e comprende il locale macchine, la cantina e il vano scale.

Il piano terra comprende l'ingresso, il pranzo, il soggiorno, l'atrio, il wc, il ripostiglio, la cucina, lo sgombero, il passo carraio, la centrale termica, il



vano per l'ascensore e due vani scala, uno con la scala principale in posizione centrale che permette di raggiungere i piani superiori e uno con una scala di servizio, più a ovest, che permette di raggiungere il piano interrato e il primo piano.

Il piano primo comprende il disimpegno, il guardaroba, due camere, due bagni di cui uno con anti, l'atrio, il vano ascensore, il terrazzo, lo sgombero, la stanza, il ripostiglio, il wc, il vano scala in posizione centrale, e il vano scala con la scala di servizio, ubicato più ad ovest.

Il secondo piano comprende tre locali soffitta, il wc e il vano ascensore, oltre che il vano scala per accedere al primo piano.

Al piano terra il fabbricato ha il pavimento in lastroni di pietra nel salone, in cotto rustico nella cucina, nel ripostiglio e nello sgombero, alla veneziana nel soggiorno, in marmo bianco e rosso Verona nel locale pranzo e nell'atrio, in piastrelle di ceramica nel wc.

Il wc comprende il lavandino incassato su un mobiletto in legno e il water.

Il passo carraio è pavimentato in cotto rustico.

Anche i locali del piano interrato sono pavimentati in cotto rustico.

La scala che collega il piano interrato con il piano terra ha le pedate rivestite in cotto rustico con le alzate in marmo bianco.

La scala principale, ubicata in posizione pressoché centrale al fabbricato, è rivestita in pietra fino al primo piano e poi in legno fino alla soffitta.

La scala di servizio, ubicata più a ovest, presenta struttura e gradini in legno.

Al piano primo, il pavimento del salone centrale, della camera sud-est e del guardaroba è in legno e quello della camera a ovest è alla veneziana.

Il bagno ubicato ad est ha il pavimento e il rivestimento in marmo rosa con



venature grigie.

Esso comprende un doppio lavandino, incassato su un mobiletto rivestito con piano e testate in marmo simile a quello del pavimento, il water, il bidè, la doccia rivestita in marmo e la vasca da bagno.

Il bagno, ubicato a nord della scala centrale e dopo lo sbarco dell'ascensore, ha il pavimento in piastrelle di ceramica di colore blu e azzurro e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica bianca.

Esso comprende il lavandino incassato su un mobiletto con piano in marmo bianco, il water, il bidè e la vasca da bagno.

La terrazza ha il pavimento in piastrelle di colore mattone.

La stanza e lo sgombero hanno il pavimento in cotto rustico.

Il wc, collocato a nord della scala di servizio, ha il pavimento in piastrelle di ceramica bianca e le pareti rivestite con piastrelle di tonalità chiara con decori sui toni dell'azzurro.

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

Tutti i locali della soffitta hanno pavimento in legno.

Il locale posto a sud-est contiene un caminetto funzionante a legna.

Il wc, ubicato a nord della scala centrale e dopo lo sbarco dell'ascensore, ha le pareti rivestite in marmo colore sabbia e comprende il lavandino, il water e il bidè.

Catastalmente risulta che il fabbricato gode dell'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 168 sub 1 che si sviluppa a sud-ovest dello stesso.

L'area scoperta non presenta soluzione di continuità con il terreno di cui al M.N. 239 che si sviluppa a est e quest'ultimo, a sua volta, non presenta soluzione di continuità con i terreni di cui ai mappali N. 171 e N. 569.



Nel loro insieme i terreni di cui ai mappali N. 171, N. 239 e N. 569 unitamente all'area scoperta di cui al M.N. 168 sub 1 costituiscono di fatto un appezzamento di terra di forma pressoché rettangolare che si sviluppa intorno al fabbricato lungo tre dei suoi lati.

Infatti, a nord-est il fabbricato confina con i terreni di cui ai mappali N. 569 (bene 5) e N. 239 (bene 4), a sud-est con il terreno di cui al M.N. 239 (bene 4), a nord-ovest il fabbricato è realizzato in aderenza al fabbricato di cui al M.N. 169 di proprietà di terzi.

L'intero complesso, formato dal terreno di cui ai mappali N. 171, N. 239 e N. 569 e dall'area scoperta di cui al M.N. 168 sub 1, è recintato lungo tutti i suoi lati.

Esso è tenuto in parte a giardino ed in parte a verde con la presenza di qualche albero da frutto e/o ad alto fusto e di qualche arbusto. Il viale di accesso carraio è pavimentato in ghiaio stabilizzato.

A detto appezzamento si accede dalla strada denominata via Santissima Trinità tramite un cancelletto pedonale e un cancello carraio, entrambi metallici di pregevole fattura.

Stato di conservazione e di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'U.I. di cui al M.N. 168 sub 2 presentava buone condizioni conservative e manutentive.

Si renderanno comunque necessarie verifiche di conformità e di funzionalità di tutti gli impianti.

L'area scoperta e più in generale i terreni risultavano in discreto stato conservativo e manutentivo.

Impianti



Il fabbricato di cui al M.N. 168 sub 2 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e corpi radianti presenti su tutti gli ambienti;
- impianto telefonico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto videocitofonico;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono datati e richiedono verifiche di funzionalità e accertamenti per verificare la loro conformità alle vigenti disposizioni di legge da cui possono scaturire eventuali richieste di adeguamento.

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

fabbricato di cui al M.N. 168 sub 2

p. T parte abitativa	m ²	209,8 x 1,0	m ²	209,8
p. T passo carraio	m ²	44,5 x 0,35	m ²	15,5
p. 1 parte abitativa	m ²	222,8 x 1,0	m ²	222,8
p. 1 terrazzo	m ²	31,5 x 0,3	m ²	9,5



p. 2 soffitta m² 181,8 x 0,5 m² 90,9

area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 168 sub 1

per la superficie pari a quella

principale lorda

dell'abitazione m² 432,6 x 0,1 m² 43,3

per la superficie eccedente

quella principale lorda

dell'abitazione e fino al

doppio m² 254,4 x 0,03 m² 7,6

Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva

dei beni 1 e 2 m² 599,4

terreni di cui ai mappali N. 171, N. 239 e N. 569

M.N. 171 m² 1.087,0

M.N. 239 m² 6.914,0

M.N. 569 m² 2.380,0

Superficie complessiva dei beni 3, 4 e 5 m² 10.381,0

I beni verranno valutati in funzione delle loro caratteristiche.

Generalità

All'atto del sopralluogo i beni erano abitati dal proprietario 2 e dal proprietario 3, giusto usufrutto vitalizio costituito con atto notarile di costituzione di rendita vitalizia, con cessione di nuda proprietà e con riserva di usufrutto, in data 07/03/2002 al rep. 112845 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 20/03/2002 al N. 2352-V Serie Pubblici e trascritto a Treviso il 20/03/2002 ai nn. 10792/7728.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE



IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato di cui al M.N. 168 sub 2, lo scrivente rileva che esso risale al XVII e XVIII secolo e che successivamente è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia in data 10/08/1987 al prot. 9068/Urb. per i lavori di “*restauro ed ampliamento*” (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima) al cui progetto allegato è stato concesso nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 27/06/1987 al prot. N. 005577 (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione in data 16/11/1987 al prot. 19368/Urb. per i lavori di “*costruzione di una recinzione*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima) al cui progetto allegato è stato concesso nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 26/10/1987 al prot. N. 9332;
- autorizzazione in data 29/09/1988 al prot. 16970/Urb. per “*la variante come da elaborati presentati, trattandosi di variante non sostanziale (sup., volume ed uso invariati)*” (cfr. retro della pag. 4 della concessione allegata sub 16 alla presente perizia di stima) al cui progetto allegato è stato concesso nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 10/08/1988 al prot. N. 8847 (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione in data 27/08/1990 al prot. 5027/Urb. per la “*variante come da elaborati presentati, trattandosi di varianti non sostanziali*”



(sup. vol. ed uso invariati)” (cfr. retro della pag. 3 della concessione allegata sub 16 alla presente perizia di stima) al cui progetto allegato è stato concesso nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 26/05/1990 al prot. N. 1835 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima);

- certificato di abitabilità N. 48 del 20/04/1990 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima);
- certificato di abitabilità N. 97 del 17/10/1990 (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

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

Con riferimento al fabbricato di cui al M.N. 168 sub 2

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Conegliano (TV), allegati alla autorizzazione in data 27/08/1990 al prot. 5027/Urb., il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- al piano terra lo scalino tra la cucina e il disbrigo del vano scale è realizzato nel disbrigo del vano scale e non nella cucina;
- al piano secondo nel locale soffitta, ubicato più a est, è stato realizzato un caminetto in muratura;
- al piano secondo nel locale soffitta più a est è stata realizzato un unico lucernario.

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una



c.i.l.a. in sanatoria per rendere lo stato assentito conforme a quello realizzato.

Di tali costi si terrà conto nella stima dei beni immobili.

Con riferimento alla recinzione

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Conegliano (TV), allegati alla autorizzazione in data 16/11/1987 al prot. 19368/Urb., il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 168 sub 1

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 168 sub 1 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 168 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 168 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- al piano terra lo scalino tra la cucina e il disbrigo del vano scale è realizzato nel disbrigo del vano scale e non nella cucina;
- l'altezza dei locali del piano terra non è pari a m 3,45 ma è variabile tra 3,10 ÷ 3,35 m;
- l'altezza dei locali del piano primo non è pari a 2,90 ma è variabile



tra 2,70 ÷ 3,00 m;

- al secondo piano non sono rappresentati i lucernari;
- al piano secondo nel locale soffitta, ubicato più a est, è stato realizzato un caminetto in muratura.

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una planimetria in variazione per dare lo stato rappresentato in conformità allo stato di fatto realizzato.

Di tali costi si terrà conto nella stima dei beni immobili.

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.

Pertanto i 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 TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il lotto 1, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal



Comune di Conegliano (TV) in data 08/10/2019 al prot. 53148 (cfr. allegato sub 23 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) in forza dell'atto di compravendita in data 05/12/1986 al rep. 14763 del notaio Dott. Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, registrato a Treviso il 22/12/1986 al numero 10124 Pubblici e trascritto a Treviso il 31/12/1986 ai nn. 28690/22365, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni da cui sono derivati gli attuali beni di cui ai mappali N. 168 sub 1, N. 168 sub 2, N. 171, N. 239 e N. 569, risultava:
 - **PROPRIETARIO 2**, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
 - **PROPRIETARIO 3**, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- 2) in forza dell'atto notarile di costituzione di rendita vitalizia con cessione di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 07/03/2002 al rep. 112845 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 20/03/2002 al N. 2352-V Serie Pubblici e trascritto a Treviso il 20/03/2002 ai nn. 10792/7728, la ditta intestataria dei beni di cui ai mappali N. 168 sub 1, N. 168 sub 2, N. 171, N. 239 e N. 569 risulta:
 - **ESECUTATO 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà;
 - **ESECUTATO 2**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà;
 - **PROPRIETARIO 1**, per la quota di 1/3 della nuda proprietà;
 - **PROPRIETARIO 2**, per la quota di 1/2 dell'usufrutto;
 - **PROPRIETARIO 3**, per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

L'identificazione degli esecutati e degli altri proprietari è contenuta



nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1 (UNO)

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" formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per la quota di 2/3 della nuda proprietà

COMUNE DI CONEGLIANO

BENE 1

CATASTO FABBRICATI – Sez. B – Foglio 5

M.N. 168 sub 1, via Santissima Trinità n. 7, area urbana, cons. m² 687

BENE 2

CATASTO FABBRICATI – Sez. B – Foglio 5

M.N. 168 sub 2, via Santissima Trinità n. 7, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 14,5 vani, Rend. € 1.460,28

con la precisazione che i beni di cui ai mappali N. 168 sub 1 (bene 1) e N. 168 sub 2 (bene 2) insistono sul terreno di cui al M.N. 168 del Foglio 9, ente urbano di 9.42 in forza del tipo mappale (N. 10007.1/1990) in data 22/02/1990 al N. TV0136741 di prot. in atti dal 26/06/2013.

BENE 3

CATASTO TERRENI – Foglio 9

M.N. 171, semin. arbor., cl. 4, are 10.87, R.D. € 3,37, R.A. € 3,37



BENE 4

CATASTO TERRENI – Foglio 9

M.N. 239, semin. arbor., cl. 3, are 69.14, R.D. € 33,92, R.A. € 26,78

BENE 5

CATASTO TERRENI – Foglio 9

M.N. 569, semin. arbor., cl. 2, are 23.80, R.D. € 15,36, R.A. € 9,83

aventi:

- beni immobili di cui ai mappali N. 168 sub 1 e N.

168 sub 2, la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 599,4:

599,4 m² x 2.500,00 €/m² = € 1.498.500,00

- terreni di cui ai mappali N. 171, N. 239 e N. 569 di superficie complessiva pari a m² 10.381,0

10.381,0 m² x 30,00 €/m² = € 311.430,00

Sommano complessivamente € 1.809.930,00

Considerato che ad oggi, l'usufruttuario più giovane, ossia il proprietario 3, ha 72 anni di età, il coefficiente della nuda proprietà è pari al 60% e quello dell'usufrutto è pari a 40%.

Si ha quindi:

Valore attuale della quota di 2/3 della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto 1 (uno)

€ 1.809.930,00 * 60% * 2/3 = € **723.972,00**

A detrarre per:

- tener conto che la vendita della quota pari a 2/3



della nuda proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente considera un abbattimento nella misura del 15% del valore residuo stimato	€ - 108.595,80
- più probabile costo per la presentazione di una c.i.l.a. in sanatoria per rendere lo stato assentito conforme allo stato realizzato, comprensivo di oneri, sanzioni, spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€ - 4.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato conforme allo stato realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€ <u>- 2.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 608.876,20
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 121.775,24</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 487.100,96
che si arrotonda a	€ 487.100,00
diconsi euro quattrocentoottantasettemilacenti / 00.	





ALLEGATI

- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri proprietari;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Conegliano (TV) – Sez. B – F° 5 - per il M.N. 168 sub 1;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Conegliano (TV) – Sez. B – F° 5 - per il M.N. 168 sub 2;
- 4) planimetria catastale al C.F. Comune di Conegliano (TV) – Sez. B – F° 5 - per il M.N. 168 sub 1;
- 5) planimetria catastale al C.F. Comune di Conegliano (TV) – Sez. B – F° 5 - per il M.N. 168 sub 2;
- 6) estratto di mappa al C.T. Comune di Conegliano (TV), F° 9;
- 7) visura catastale al C.T. Comune di Conegliano (TV) – F° 9 - per il M.N. 168;
- 8) visura catastale al C.T. Comune di Conegliano (TV) – F° 9 - per il M.N. 171;
- 9) visura catastale al C.T. Comune di Conegliano (TV) – F° 9 - per il M.N. 239;
- 10) visura catastale al C.T. Comune di Conegliano (TV) – F° 9 - per il M.N. 569;
- 11) atto notarile di costituzione di rendita vitalizia con cessione di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 07/03/2002 al rep. 112845 del Notaio Antonio D'Urso;
- 12) atto di compravendita in data 05/12/1986 al rep. 14763 del notaio Dott.



Giovanni Battista Dall'Armi;

- 13) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 30/10/2019 a carico dell'esecutato 1;
- 14) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 30/10/2019 a carico dell'esecutato 2;
- 15) documentazione fotografica dei beni costituenti il lotto 1;
- 16) concessione edilizia in data 10/08/1987 al prot. 9068/Urb.;
- 17) nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 27/06/1987 al prot. N. 005577;
- 18) autorizzazione in data 16/11/1987 al prot. 19368/Urb.;
- 19) nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 10/08/1988 al prot. N. 8847;
- 20) nulla-osta dalla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto in data 26/05/1990 al prot. N. 1835;
- 21) certificato di abitabilità N. 48 del 20/04/1990;
- 22) certificato di abitabilità N. 97 del 17/10/1990;
- 23) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Conegliano (TV) in data 08/10/2019 al prot. 53148;

24)

25)

26)

27)



28)

29)

30)

31)

32)

33)

34)

35)

36)

37)

38)

39)

Montebelluna, 05 febbraio 2020

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

