

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 134/2020 R.G.

promossa da



rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Fabris
(lucafabris@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto presso il
Suo studio a Treviso in Via Collalto, n. 24

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Beraldo
(giovanniberaldo@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto
presso il Suo studio a Treviso in Via Canova, 41

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI
CASTELFRANCO VENETO (TV) DI PROPRIETÀ
DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 08/10/2021 per la stima di beni immobili in Castelfranco Veneto (TV) di proprietà dell'esecutato, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:



- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'Esecutato;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 08/10/2021 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.ssa Paola Torresan.

In data 11/10/2021 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.



Con nota e-mail pec in data 13/10/2021 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di donazione del 25/03/2002 rep. 75292 del Notaio Dott. Lino Gallo con il quale l'*Esecutato* era entrato in possesso dei beni immobili su cui ora insiste l'attuale consistenza oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 14/10/2021 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.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail pec in data 11/11/2021 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 161915 del 15/10/2021 nella quale comunicava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dall'esecutato in relazione all'immobile oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 12/11/2021 il Comune di Castelfranco Veneto inviava al sottoscritto il C.D.U.

Successivamente con nota e-mail pec in data 29/11/2021 lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro, sollecitava il Comune di Castelfranco Veneto affinché la richiesta di accesso ai documenti amministrativi fosse



evasa con sollecitudine.

In data 21/12/2021 il sottoscritto effettuava accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco per prendere visione delle pratiche edilizie reperite.

In pari data l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco provvedeva ad inviare al sottoscritto copia della documentazione tecnica esaminata.

La documentazione che è stata esaminata dallo scrivente è tutta e la sola che è stata messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico.

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

Considerato che l'Archivio Notarile di Stato, già sollecitato in data 30/11/2021, non aveva ancora inviato la copia dell'atto di donazione, in data 22/12/2021 lo scrivente inviava ulteriore sollecito ad evadere la richiesta già depositata in data 13/10/2021.

Con nota e-mail pec in data 29/12/2021 l'Archivio Notarile di Stato comunicava al sottoscritto che la copia era disponibile in sede a Padova dal giorno 03/01/2022.

Conseguentemente, nel giorno indicato, lo scrivente si recava a Padova presso gli uffici dell'Archivio Notarile per ritirare la copia dell'atto di donazione.

Con nota e-mail in data 11/01/2022 veniva contattato Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene



pignorato per il giorno 25/01/2022 alle ore 9:30.

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

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 28/02/2022 a:

- **Avv. Luca Fabris**, legale di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tramite

comunicazione e-mail pec all'indirizzo

lucafabris@pec.ordineavvocatitreviso.it;

- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;
- **Avv. Giovanni Beraldo**, legale dell'*Esecutato*, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo giovanniberaldo@pec.ordineavvocatitreviso.it;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 15/03/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Luca Fabris, legale della creditrice procedente, dell'Avv. Giovanni Beraldo, legale dell'*Esecutato*, nonché un'ulteriore "breve nota alle osservazioni del debitore alla bozza di perizia" dell'Avv. Luca Fabris (cfr. allegati sub 16, sub 17 e sub 18 alla presente relazione).



Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale “risposta alle osservazioni pervenute”) e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione in villino con corte esclusiva ubicata in Comune di Castelfranco Veneto (TV), il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D – Foglio 4

M.N. 2971, Via Piave, Piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 3, cons. 14 vani, S.C.

totale m² 405 (totale escluse aree scoperte m² 398), R.C. € 1.807,60

abitazione in villino con corte esclusiva

con la precisazione che:

- il bene oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Castelfranco Veneto (TV) nel F° 27 con il M.N. 2971 ente urbano di are 10.42, in forza di tipo mappale del 29/03/2006 protocollo



numero TV0082924 in atti dal 29/03/2006 (n. 8294.1/2006).

La visura catastale al C.F., la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 5 alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al terreno su cui insiste il bene oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 513, N. 499, pubblica strada denominata via Piave, mappali N. 685, N. 1031, N. 1032, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato* il bene su cui si è originata l'attuale consistenza con atto di donazione ricevuto dal Notaio Lino Gallo di Cittadella (PD) in data 25/03/2022, rep. 75292 racc. 25013, registrato a Cittadella in data 15/04/2002 al N. 482 serie 1V mod. 1 e trascritto a Treviso in data 02/04/2022 ai numeri 12669/9076 (cfr. allegato sub 6 alla presente perizia di stima).

In particolare, con detto atto è stata donata all'*Esecutato* la piena proprietà del bene immobile allora censito al C.T. del Comune di Castelfranco Veneto (TV) con Foglio 27, M.N. 1056 di are 10.42.

All'art. 10 viene specificato: *“la presente donazione ha carattere modale ai sensi dell'art. 793 C.C. essendo costituiti a carico del donatario che accetta,*



gli oneri di seguito descritti:

- *di provvedere entro 5 cinque anni da oggi e interamente a proprie spese, alla ristrutturazione dell'abitazione dei genitori e più precisamente ad eseguire i lavori di seguito elencati a titolo esaustivo:*
 - a) *sostituzione dell'impianto di riscaldamento;*
 - b) *rifacimento dell'intera pavimentazione dei locali interni del reparto notte;*
 - c) *rifacimento del tetto;*
- *di provvedere alla edificazione sul terreno donatogli (M.N. 1056) di un'abitazione monofamiliare;*
- *di impegnarsi ad andare ad abitarvi insieme alla propria famiglia ed a mantenere la proprietà dell'edificando immobile in capo alla famiglia ██████ destinandolo ad uso esclusivo dei propri familiari, ben consapevole di esaudire in tal modo la volontà paterna.*

In caso di inadempimento dell'onere, il Donante può chiedere la risoluzione della presente per inadempimento”.

Come riportato nel certificato notarile in atti, lo scrivente sottolinea che sul bene pignorato grava un vincolo costituito con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 C.C. ricevuto dal Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG) in data 17/01/2015, rep. 32183 e racc. 20400, a favore di *Beneficiario 1* e *Beneficiario 2*.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che:

- *“nel quadro D di tale nota di trascrizione è stato indicato che il disponente signor ... (Esecutato) ha costituito il vincolo di*



destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter. C.C. a favore dei propri figli ... (Beneficiario 1 e Beneficiario 2) e fino al compimento del 35 anno di età dell'ultimo beneficiario sugli immobili descritti nel quadro B della nota;

- *si precisa che il bene immobile è stato indicato nella nota di trascrizione senza l'indicazione della Sezione Urbana D".*

Lo scrivente ha provveduto a reperire la nota di trascrizione che viene allegata sub 7 alla presente relazione.

Dal quadro D della nota di trascrizione si evince altresì che il *Beneficiario 2* è nato il 01/10/2002.

Conseguentemente il *Beneficiario 2* compirà 20 anni nel corso dell'anno 2022 e il vincolo cesserà in data 01/10/2037, ossia fra circa 15 anni.

Dal certificato notarile in atti, si desume che è stata trascritta una domanda giudiziale in forza di atto del Tribunale di Treviso in data 24/12/2019, rep.15140/2019, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Firenze, C.F. [REDACTED] contro tra gli altri l'*Esecutato* e gravante l'intero di proprietà del bene pignorato.

Nel certificato notarile viene specificato che:

- *“nel quadro D di tale nota di trascrizione viene precisato: nel merito in via principale dichiararsi nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 C.C. e per l'effetto revocare l'atto costitutivo di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter C.C. datato 17 gennaio 2015, repertorio 32183, raccolta numero 20400, Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG), trascritto a Treviso in data 11 febbraio 2015 ai*



numeri 3382/2453;

- si precisa che il bene immobile è stato indicato nella nota di trascrizione senza l'indicazione della Sezione Urbana D”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Lino Gallo di Cittadella (PD) in data 25/03/2022, rep. 75292 racc. 25013, registrato a Cittadella in data 15/04/2002 al N. 482 serie 1V mod. 1 e trascritto a Treviso in data 02/04/2022 ai numeri 12669/9076, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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

In detto atto viene riportato che l'*Esecutato* è “coniugato in regime di separazione dei beni”.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 20/02/2022 è emerso che successivamente alla data del 01/07/2020, antecedente a quella del 09/07/2020 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 05/08/2020 a firma del Dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto (TV) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato sub 8 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 20/02/2022, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni



pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 2453 del 11/02/2015 - N. generale 3382

Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 C.C. in forza di atto ricevuto dal Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG) in data 17/01/2015, rep. 32183 e racc. 20400, a favore di *Beneficiario 1* e *Beneficiario 2* e avente ad oggetto l'intero di proprietà sul bene immobile censito al C.F. del Comune di Castelfranco Veneto (TV) con Foglio 4, M.N. 2971.

Nel certificato notarile viene specificato che:

- *“nel quadro D di tale nota di trascrizione è stato indicato che il disponente signor ... (Esecutato) ha costituito il vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter. C.C. a favore dei propri figli ... (Beneficiario 1 e Beneficiario 2) e fino al compimento del 35 anno di età dell'ultimo beneficiario sugli immobili descritti nel quadro B della nota;*
- *si precisa che il bene immobile è stato indicato nella nota di trascrizione senza l'indicazione della Sezione Urbana D”.*

Lo scrivente ha provveduto a reperire la nota di trascrizione che viene allegata sub 7 alla presente relazione.

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

Trascrizione N. 5827 del 05/03/2019 - N. generale 8270

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di



Treviso, rep. 1128 dell'anno 2019, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Firenze, C.F.
[REDACTED] contro tra gli altri l'*Esecutato* e gravante l'intero di proprietà del bene pignorato.

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

Trascrizione N. 1891 del 24/01/2020 - N. generale 2541

Domanda giudiziale in forza di atto del Tribunale di Treviso in data 24/12/2019, rep.15140/2019, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Firenze, C.F.
[REDACTED] contro tra gli altri l'*Esecutato* e gravante l'intero di proprietà del bene pignorato.

Nel certificato notarile viene specificato che:

- *“nel quadro D di tale nota di trascrizione viene precisato: nel merito in via principale dichiararsi nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 C.C. e per l'effetto revocare l'atto costitutivo di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter C.C. datato 17 gennaio 2015, repertorio 32183, raccolta numero 20400, Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG), trascritto a Treviso in data 11 febbraio 2015 ai numeri 3382/2453;*
- *si precisa che il bene immobile è stato indicato nella nota di trascrizione senza l'indicazione della Sezione Urbana D”.*

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

Trascrizione N. 13937 del 09/07/2020 - N. generale 20727

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di



Treviso, rep. 2594, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede a
Vedelago (TV), C.F. [REDACTED], contro l'*Esecutato* e gravante l'intero di
proprietà del bene pignorato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 2670 del 17/03/2004 - N. generale 11546

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal
Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 01/03/2004,
rep. 180685, per la somma capitale di € 400.000,00 e per il totale di €
760.000,00, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vedelago (TV), C.F. [REDACTED], e con
domicilio eletto ai fini ipotecari a Vedelago in via Roma, 15, contro
l'*Esecutato* e gravante per l'intero di proprietà sul bene immobile censito al
Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto (TV) con Foglio 27,
M.N. 1056 di are 10.42 (bene su cui è stata originata l'attuale consistenza);

Nel certificato notarile viene specificato:

*“seguito da annotamento in data 17 ottobre 2012 ai numeri 31112/3947
relativo ad atto di proroga mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Francesco
Imparato di Asolo (TV) in data 11 ottobre 2012, repertorio numero 134933 e
raccolta numero 42841”.*

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

Iscrizione N. 7177 del 08/06/2006 - N. generale 28076

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal



Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 24/05/2006, rep. 194741 e racc. 18733, per la somma capitale di € 80.000,00 e per il totale di € 152.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vedelago (TV), C.F. [REDACTED] e con domicilio eletto ai fini ipotecari a Vedelago in via Roma, 15, contro l'Esecutato, in regime di separazione dei beni, e gravante l'intero di proprietà del bene pignorato

Nel certificato notarile viene specificato:

“seguito da annotamento in data 17 ottobre 2012 ai numeri 31112/3947 relativo ad atto di proroga mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 11 ottobre 2012, repertorio numero 134933 e raccolta numero 42841”.

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

Iscrizione N. 201 del 15/01/2018 - N. generale 1528

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 21/12/2017, rep. 4426/2017, per la somma complessiva di € 500.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Siena, C.F. [REDACTED] contro tra gli altri l'Esecutato, e gravante l'intero di proprietà del bene pignorato.

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

Iscrizione N. 604 del 06/02/2018 - N. generale 4198

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 21/12/2017, rep. 4426/2017, per la somma complessiva di € 500.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Firenze, C.F. [REDACTED] contro tra gli



compenso professionale per il presente intervento in relazione ai quali ci si riserva il deposito della nota spese, ed alle successive occorrenze”.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 20/02/2022, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 9 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da un'abitazione in villino con corte esclusiva di superficie catastale pari a 786 m², ubicata in Comune di Castelfranco Veneto (TV) in via Piave al civico 4 a circa 600 m dal centro.

Il fabbricato si sviluppa principalmente su tre livelli fuori terra e su uno interrato.

Dal collaudo statico a firma del Dott. Ing. Luca Frattin, reperito agli atti del Comune di Castelfranco Veneto, si desume che: *“trattasi della costruzione di un edificio con destinazione d'uso residenziale, edificato nel Comune di Castelfranco Veneto, in via Piave.*

L'edificio ha pianta pressoché rettangolare di dimensioni 12.65 x 9.30 mt e si sviluppa per due piani fuori terra e mansarda, più interrato; in adiacenza ad esso sono stati realizzati due corpi distinti; il primo di dimensioni 4.75 x 5.15 m con un piano fuoriterra e l'interrato, mentre il secondo a destinazione portico di dimensioni 8.43 x 6.80 (copertura).

L'edificio è costituito dalle seguenti strutture:



- *fondazione e muri controterra del piano interrato in c.a.;*
- *solaio di calpestio piano terra interno tipo laterocemento h= 20+5 cm;*
- *solaio di calpestio piano primo interno tipo laterocemento h= 20+5 cm (in parte);*
- *solaio sopra cucina in legno e cls (in parte);*
solaio di calpestio piano secondo tipo laterocemento h = 20+5 cm;
- *copertura in legno per la zona del portico;*
- *copertura delle zone rimanenti in legno e acciaio (strutt. principali);*
- *muratura verticale in laterizio s = 25 cm intramezzata da pilastri in c.a.;*
- *scala interna in c.a.”.*

Il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni del fabbricato principale da porta e da finestra, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno di tonalità verde.

I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno portanti vetrocamera.

Le pareti interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno di tipo tamburato portanti specchiature cieche e/o in vetro.

Al fabbricato si accede per mezzo della corte esclusiva da un cancelletto pedonale e da un cancello carraio che comunicano con la pubblica via Piave.

Dal cancelletto pedonale si raggiunge un vialetto pavimentato in pietra che



permette di raggiungere gli ingressi dell'abitazione e dal cancello carraio si raggiunge una corsia carraia pavimentata in cubetti di porfido che permette di raggiungere il portico.

Al piano interrato l'abitazione comprende il deposito, la lavanderia, il corridoio, la centrale termica, il ripostiglio, il magazzino, la dispensa, la cantina, il vano scale e il sottoscala.

Tutti i locali del piano interrato, ad esclusione della cantina, hanno pavimento in marmette di forma quadrata e di simile tonalità.

La cantina ha pavimento in pietra con la zona centrale in mattoni di cotto con posa del tipo a spina di pesce e ha la parete ovest rivestita in mattoni faccia vista.

La lavanderia, che presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, comprende il lavabo e l'attacco per la lavatrice.

La scala tra il piano interrato e il piano terra è rivestita in marmo con la ringhiera di tipo metallico con corrimano in legno.

Al piano terra l'unità immobiliare comprende l'ingresso, il pranzo, il soggiorno, il w.c. con anti, la cucina, il vano scale, il portico e la corte esclusiva di superficie catastale pari a m² 786.

L'ingresso, il pranzo e il soggiorno sono pavimentati in listelli di legno con posa dritta nelle fasce laterali e a spina di pesce in quella centrale.

La fascia centrale del pavimento dell'ingresso è delimitata da una cornice in marmo.

Il corridoio e il bagno hanno pavimento in marmo bianco.

Il bagno comprende il lavandino, il bidè e il water.

La cucina ha pavimento in listelli di legno con posa a spina di pesce e la



zona cottura è rivestita in marmo.

La cucina ha soffitto costituito dal solaio piano in legno a vista.

Il portico è pavimentato con elementi lapidei di forma rettangolare posati a correre di tonalità scura nella zona centrale delimitata perimetralmente da una cornice in pietra bianca.

La scala tra il piano terra e il primo piano è rivestita in marmo con la ringhiera di tipo metallico con corrimano in legno.

Al primo piano l'unità immobiliare comprende tre camere, due bagni di cui uno con anti, il guardaroba, lo studio, il vano scale e tre terrazzini.

In sede di sopralluogo è stato accertato che lo studio era adibito a camera da letto.

Tutti i locali del primo piano hanno pavimento in tavole di legno con posa a correre, ad eccezione di uno dei due bagni che è parzialmente pavimentato in marmo.

Detto bagno, che comprende il mobile con il lavandino incassato, la doccia, il water e il bidè, ha le pareti parzialmente rivestite in marmo.

Il bagno della camera padronale, che comprende il mobile con piano in marmo e con due lavandini incassati, il water, il bidè e la vasca da bagno, ha le pareti parzialmente rivestite in marmo.

I terrazzini hanno pavimento in marmo con i parapetti di tipo metallico.

Tutti i locali del primo piano hanno soffitto piano e/o presentano controsoffitti per la distribuzione dell'area condizionata, ad eccezione della camera est che ha soffitto costituito dal solaio a falde inclinate in legno e acciaio a vista.

La scala tra il primo piano e il secondo piano è rivestita in marmo protetta da



un muretto rivestito con corrimano in legno.

Al secondo piano l'unità immobiliare comprende il ripostiglio, il sottotetto e il vano scale.

In sede di sopralluogo è stato accertato che il ripostiglio era adibito a bagno.

Esso comprende la predisposizione per il lavandino, il water e il bidè.

Tutti i locali del secondo piano hanno pavimento in tavole di legno con posa a correre.

I locali hanno soffitto costituito dal solaio a falde inclinate in legno e acciaio a vista.

L'area scoperta, di superficie catastale pari a m² 786 è tenuta a giardino con la presenza di aiuole fiorite e/o alberate, di marciapiedi e/o camminamenti e/o corsie di manovra.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti, la manutenzione ordinaria della caldaia e dei serramenti esterni ed interni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica rete;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;



- impianto di riscaldamento a pavimento, con scaldasalviette nei bagni e fan coil al piano interrato e al secondo piano, alimentato con caldaia a gas metano;
- impianto citofonico;
- impianto di climatizzazione con split al piano terra, con distribuzione a controsoffitto al primo piano e con fan coil al piano secondo;
- impianto telefonico e di rete;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di irrigazione.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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:

appartamento di cui al M.N. 2971:

- piano interrato	m ²	142,8 x 0,5	m ²	71,4
- piano terra – locali abitabili	m ²	142,8 x 1,0	m ²	142,8
- piano terra - portico	m ²	41,3 x 0,35	m ²	14,4
- primo piano – locali abitabili	m ²	142,8 x 1,0	m ²	142,8



- primo piano - terrazzini	m ²	3,5 x 0,3	m ²	1,1
- secondo piano	m ²	118,1 x 0,5	m ²	59,1
- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione):	m ²	285,6 x 0,10	m ²	28,6
- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio):	m ²	285,6 x 0,03	m ²	<u>8,6</u>

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 468,8**

L'area scoperta eccedente di **m² 214,8**

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Con nota e-mail pec in data 14/10/2021, il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 11/11/2021 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 161915 del 15/10/2021 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dal contribuente in oggetto in relazione all'immobile citato”* (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).



Sulla base di quanto accertato e delle ulteriori informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto è desumibile dalla sua relazione periodica in data 25/01/2022, si ricava che quanto è oggetto di pignoramento è “*occupato dalla ex moglie dell’Esecutato ..., con i due figli*”.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Castelfranco Veneto, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire N. 357 del 06/11/2003 per i lavori di “*nuova costruzione fabbricato residenziale*” (cfr. allegato sub 11 alla presente perizia di stima);
- D.I.A. di cui al prot. 259 del 04/01/2005 per i lavori di “*progetto di recinzione e sistemazione accessi*” (cfr. grafici allegati sub 12 alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 374 del 21/12/2005 per i lavori di “*nuova costruzione fabbricato residenziale: variante in c.o.*” (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità N. 88 in data 07/09/2006 (cfr. allegato sub 14 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 Castelfranco Veneto.

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



Castelfranco Veneto.

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Castelfranco Veneto, allegati al permesso di costruire permesso di costruire N. 374 del 21/12/2005, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione;
- al piano interrato, la finestra della cantina risulta realizzata con luce ridotta;
- al piano terra, tra l'ingresso e il soggiorno sono stati realizzati due pilastri e dei muretti;
- al primo piano, lo studio è utilizzato come camera da letto;
- al primo piano, il muro tra l'anti e il bagno è stato realizzato di altezza pari a circa m 1 e non è stata realizzata la porta;
- al primo piano, in alcuni locali e/o parti di essi, è stato realizzato un controsoffitto per la canalizzazione e la distribuzione dell'area climatizzata;
- al secondo piano, nel ripostiglio è stato realizzato un bagno, con già installati il water e il bidè e la predisposizione per il lavandino.

Considerazioni conclusive



Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

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

- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione;
- al piano interrato, la finestra della cantina risulta realizzata con luce ridotta;
- al piano terra, tra l'ingresso e il soggiorno i pilastri realizzati sono di sezione quadrata anziché circolare come rappresentati. Risultano anche realizzati dei muretti;
- al primo piano, lo studio è utilizzato come camera da letto;
- al primo piano, in alcuni locali e/o parti di essi, è stato realizzato un controsoffitto per la canalizzazione e la distribuzione dell'area climatizzata;
- al primo piano, non è rappresentato il terrazzo angolare a sud della camera est;
- al primo piano, la porta per accedere al terrazzo angolare è rappresentata come finestra;
- al secondo piano, nel ripostiglio è stato realizzato un bagno, con già installati il water e il bidè e la predisposizione per il lavandino.



Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato pienamente conforme a quanto realizzato.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate



nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfranco Veneto (TV) in data 12/11/2021 al prot. 0053568 (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) Da potere del *Proprietario 1*, in forza dell'atto di compravendita in data 12/12/1975 del Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa, rep. 13620, trascritto a Treviso il 13/12/1975 ai nn. 17740/15266, la ditta intestataria del "*bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto (TV) con Sezione D, Foglio 4, (poi Foglio 27), Mappale 1056 di ha 00.10.42*", diveniva
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile viene precisato che:

"nella nota di trascrizione viene indicato che la signora ... (Moglie Proprietario 2), riconosce che i beni acquistati dal marito ... (Proprietario 2) con detto atto sono di esclusiva proprietà dello stesso".

- 2) Da potere del *Proprietario 2* in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Lino Gallo di Cittadella (PD) in data 25/03/2022, rep. 75292 racc. 25013, registrato a Cittadella in data 15/04/2002 al N. 482 serie 1V mod. 1 e trascritto a Treviso in data 02/04/2022 ai numeri 12669/9076, la ditta intestataria del "*bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto (TV) con Sezione D, Foglio 4, (poi Foglio 27), Mappale 1056 di ha 00.10.42*", diveniva:



- **Esecutato** in regime di separazione dei beni, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile viene precisato che:

- *“nel quadro D di tale nota di trascrizione viene indicato che la presente donazione ha carattere modale ai sensi dell’art. 793 C.C. essendo costituiti a carico del donatario che accetta gli oneri di seguito descritti: di provvedere alla edificazione sul terreno donatogli, mappale 1056, di un’abitazione monofamiliare; di impegnarsi ad andare ad abitarvi insieme alla propria famiglia ..., destinandolo ad uso esclusivo dei propri familiari, ben consapevole di esaudire in tal modo la volontà paterna. In caso di inadempimento dell’onere, il donante può chiedere la risoluzione della presente per inadempimento”.*
- *il donante signor ... Proprietario 2, sopra meglio identificato, è deceduto in data 18 febbraio 2010”.*

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell’ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:



Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D – Foglio 4

M.N. 2971, Via Piave, Piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 3, cons. 14 vani, S.C.

totale m² 405 (totale escluse aree scoperte m² 398), R.C. € 1.807,60

abitazione in villino con corte esclusiva

con la precisazione che:

- il bene oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Castelfranco Veneto (TV) nel F° 27 con il M.N. 2971 ente urbano di are 10.42, in forza di tipo mappale del 29/03/2006 protocollo numero TV0082924 in atti dal 29/03/2006 (n. 8294.1/2006)

avente:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 468,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 2.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,845$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,15$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.



Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\ & = 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,845 \times 1,15 \times 0,95 \times 0,95) = \\ & = 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,88) = 1.754,01 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.750,00 €/m²

$$468,8 \text{ m}^2 \times 1.750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 820.400,00$$

- l'area scoperta eccedente di **m² 214,8**:

$$214,8 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{7.518,00}$$

Sommano complessivamente € 827.918,00

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 4.000,00

- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 2.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 821.918,00

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

rispetto al valore di mercato stimato: € - 164.383,60

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 657.534,40

che si arrotonda a € 657.550,00

diconsi euro seicentocinquantasettecinquecentocinquanta / 00.



Lo scrivente sottolinea che sul bene pignorato grava un vincolo costituito con atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 C.C. ricevuto dal Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG) in data 17/01/2015, rep. 32183 e racc. 20400, a favore di *Beneficiario 1* e *Beneficiario 2*.

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice ogni ulteriore elemento, lo scrivente evidenzia che, in forza di detto vincolo, la più probabile detrazione da tenere in conto nella vendita del bene, può essere determinata alla stregua di un usufrutto a tempo determinato, calcolato con tasso d'interesse all'1,25%.

Considerato che il vincolo cesserà fra 15 anni, la più probabile detrazione ammonta a $[1 - (1/(i^{15}))] \times \text{€ } 827.918,00 = \text{€ } - 140.751,71$.

Lo scrivente in ogni caso rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale diversa quantificazione che gli dovesse venire richiesta.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava la bozza di perizia di stima dei beni in data 28/02/2022 a:

- **Avv. Luca Fabris**, legale di [REDACTED]



comunicazione e-mail pec all'indirizzo

lucafabris@pec.ordineavvocatitreviso.it;

- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite



comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;

- **Avv. Giovanni Beraldo**, legale dell'*Esecutato*, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo giovanniberardo@pec.ordineavvocatitreviso.it; assegnando a tutti tempo fino al giorno 15/03/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Luca Fabris, legale della creditrice procedente, dell'Avv. Giovanni Beraldo, legale dell'*Esecutato*, nonché un'ulteriore "breve nota alle osservazioni del debitore alla bozza di perizia" dell'Avv. Luca Fabris (cfr. allegati sub 16, sub 17 e sub 18 alla presente relazione).

Con riguardo alle osservazioni dell'Avv. Luca Fabris, legale della creditrice procedente

Lo scrivente Esperto Stimatore sottolinea innanzitutto di aver ben precisato che nella stima del bene si era tenuto cautelativamente conto della sussistenza del vincolo di destinazione d'uso per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 C.C. e che si rimetteva all'Ill.mo Sig. Giudice ogni più ampia valutazione in merito alla sussistenza o meno di detto vincolo, trattandosi, di questione squisitamente giuridica.

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice ogni elemento, lo scrivente determina il valore del bene senza tener conto dell'esistenza di detto vincolo e indica quale sarebbe la più probabile eventuale detrazione da tenere in conto per effetto dello stesso.

Con riguardo alle osservazioni dell'Avv. Giovanni Beraldo, legale



dell'Esecutato

L'Avv. Beraldo fa riferimento, allegandola, ad una perizia di stima redatta dal [REDACTED] in un'altra procedura esecutiva per l'immobile confinante a nord con il lotto oggetto della presente procedura.

Prendendo visione della perizia del [REDACTED] per quanto è possibile desumere da essa, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che i due beni sono sostanzialmente differenti per epoca costruttiva, finiture esterne ed interne, dotazioni impiantistiche, tipologia dei serramenti interni ed esterni, condizioni manutentive e conservative, ecc.

I due beni non sono pertanto confrontabili.

Con riguardo ai valori unitari, innanzitutto lo scrivente Esperto Stimatore rileva di non aver attribuito il valore unitario di €/m² 2.000,00 ma quello di €/m² 1.750,00.

Il valore unitario di €/m² 2.000,00 è stato adottato come quello di partenza ed è stato assunto prendendo a riferimenti edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo.

Tale valore risulta essere pienamente in linea con i valori correnti ricavabili da indagini di mercato per beni simili e comunque con quelli desumibili dalle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Così come del resto viene confermato nella stessa perizia del Dott. Ing. [REDACTED] ove ha evidenziato che *“in base ai dati pubblicati, emerge che l'O.M.I. individua nel Comune di Castelfranco Veneto una Fascia/Zona “Centrale/CENTRALE PREGIATA” all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni del Lotto 1 e, relativamente al primo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), per tipologia ville e villini riporta quotazioni comprese tra*



€/mq 1.800 (condizioni normali) e €/mq 2.500 (condizioni ottime)”.
Ad ogni modo, il valore unitario applicato pari a €/m² 1.750,00, è stato calcolato dallo scrivente Esperto Stimatore mediante l'applicazione, al valore unitario di partenza, di opportuni coefficienti correttivi ponderati in funzione delle caratteristiche proprie del fabbricato oggetto di perizia.

Lo scrivente Esperto Stimatore conferma pertanto il valore unitario applicato pari a €/m² 1.750,00.

Infine, con riguardo all'abbattimento richiesto dall'Avv. Beraldo, pari a quello applicato dal ██████████ del 25%, il sottoscritto rileva che, proprio a causa della sostanziale diversità tra i beni stimati, non può essere paragonato nemmeno l'effettivo interesse e/o apprezzamento che gli stessi suscitano nel mercato.

Il bene oggetto della presente perizia di stima, in forza delle sue caratteristiche, finiture, epoca realizzativa, dotazioni impiantistiche, ecc., risulta certamente più appetibile e più commerciabile rispetto a quello stimato dal Dott. Ing. ██████████

Lo scrivente Esperto Stimatore conferma l'abbattimento applicato pari al 20%.

Lo scrivente Esperto Stimatore conferma l'abbattimento applicato pari al 20%.

Con riguardo all'ulteriore nota dell'Avv. Luca Fabris, legale della creditrice procedente

Lo scrivente si limita a prendere atto del contenuto dell'ulteriore nota dell'Avv. Fabris non costituendo osservazione alla perizia di stima.

ALLEGATI



- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Sez. D - Foglio 4 - per il M.N. 2971;
- 3) planimetria catastale al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Sez. D - Foglio 4 - per il M.N. 2971;
- 4) estratto di mappa al C.T. Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Foglio 27;
- 5) visura catastale al C.T. Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Foglio 27 - per il M.N. 2971;
- 6) atto di donazione in data 25/03/2022 rep. 75292 del Notaio Lino Gallo;
- 7) nota della trascrizione N. 2453 del 11/02/2015 N. generale 3382 - Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 C.C.;
- 8) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 20/02/2022 a carico dell'*Esecutato*;
- 9) documentazione fotografica dei beni;
- 10) nota dell'Agenzia delle Entrate di cui al prot. 161915 del 15/10/2021;
- 11) permesso di costruire N. 357 del 06/11/2003;
- 12) grafici allegati alla D.I.A. prot. 259 del 04/01/2005;
- 13) permesso di costruire N. 374 del 21/12/2005;
- 14) certificato di agibilità N. 88 in data 07/09/2006;
- 15) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfranco Veneto (TV) in data 09/09/2021 al prot. 9529-9700;
- 16) osservazioni dell'Avv. Luca Fabris, legale della creditrice precedente;
- 17) osservazioni dell'Avv. Giovanni Beraldo, legale dell'*Esecutato*;



18) ulteriore nota dell'Avv. Luca Fabris, legale della creditrice procedente.

Montebelluna, 16 marzo 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

