

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 98/2024 R.G.E.

promossa da

[REDACTED] (nuova
denominazione assunta dalla [REDACTED]
[REDACTED], con sede a Napoli in via Santa Brigida n. 39, C.F. [REDACTED] e
per essa [REDACTED] con sede legale a Venezia-Mestre
in via Terraglio n. 63, C.F. [REDACTED] partecipante al gruppo P.I.
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Catia Cacco e con domicilio
eletto presso il Suo studio a Dolo (VE) in via Vittorio Veneto n. 17 int. 2-3
con indicato il seguente indirizzo pec

catia.cacco@venezia.pecavvocati.it

contro

ESECUTATO

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)
DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 24/11/2024 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in Piazza Marconi, n. 6, 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 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 25/11/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 24/11/2024 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 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.



Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (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.).

In data 25/11/2024 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.

Sempre in data 25/11/2024, lo scrivente provvedeva a richiedere all'Archivio Notarile di Treviso copia dell'atto notarile con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.

Successivamente, l'Archivio Notarile, previo pagamento dell'importo richiesto, rilasciava copia dell'atto richiesto.

In data 16/12/2024 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 65072.

Con pec in data 16/12/2024 lo scrivente comunicava al Custode gli esiti delle verifiche effettuate circa la completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 depositata dal Creditore procedente e inviava copia della documentazione catastale.

In data 28/01/2025 il Comune di Montebelluna rilasciava copia della documentazione tecnico-edilizia dei beni oggetto di pignoramento.

Con pec in data 28/01/2025 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente precisando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le*



comunichiamo che ... è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, ..." e allegava pure copia del contratto di comodato reperito in archivio di cui al N. 612 Serie 3 del 1997.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi l'IVG di Treviso, Custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il Custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 19/03/2025.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del Custode, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva agli immobili e ne effettuava un'attenta ricognizione con 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 27/05/2025 a:

- **Avv. Catia Cacco**, legale di [REDACTED]
[REDACTED] (nuova denominazione assunta dalla [REDACTED]
[REDACTED]), con sede a Napoli in via
Santa Brigida n. 39, C.F. [REDACTED] e per essa [REDACTED]
[REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite pec all'indirizzo
catia.cacco@venezia.pecavvocati.it
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare,
tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it
- **Esecutato** tramite raccomandata A.R. all'indirizzo cui è stato notificato
l'atto di pignoramento coincidente con quello riportato nel certificato di



residenza allegato alla relazione periodica del custode depositata a *pct* il 10/01/2025,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 11/06/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono, **per la quota di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà:**

- U.I. cat. A/3 (abitazione di tipo economico) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 5 graffata con il M.N. 876 sub 2;
- U.I. cat. C/1 (negozio e bottega) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 6 graffata con il M.N. 876 sub 3;
- U.I. cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 7 graffata con il M.N. 876 sub 4;
- U.I. cat. F/5 (lastrico solare) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5;
- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 81) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 9;



- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 515) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 876 sub 1;
- U.I. cat F/1 (area urbana di m² 82) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 865,

il tutto a costituire un complesso di beni tra loro di fatto collegati che ha maggior valenza e funzionalità se considerato nella sua interezza.

Ciò considerato, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un **unico lotto**.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la quota di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. D – Foglio 10

BENE 1

M.N. 41 sub 5 graffato con il M.N. 876 sub 2, via Castellana, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, R.C. € 359,61

dati derivanti da “*Variazione del 11/02/2015 Pratica n. TV0030993 in atti dal 11/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16534.1/2015)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE - GRAFFATA CON IL MAPPALE 46 SUB. 2, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATA*”

BENE 2



M.N. 41 sub 6 graffato con il M.N. 876 sub 3, via Castellana, piano S1-T-1, cat. C/1, cl. 3, cons. 548 m², S.C. totale 544 m², R.C. € 6.169,80
dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*RISTORANTE - GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 3, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATO*”

BENE 3

M.N. 41 sub 7 graffato con il M.N. 876 sub 4, via Castellana, piano S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 22 m², S.C. totale 26 m², R.C. € 65,90
dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*GARAGE- GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 4, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATO*”

BENE 4

M.N. 41 sub 8 graffato con il M.N. 876 sub 5, via Castellana, piano S1, cat. F/5
dati derivanti da “*Variazione del 11/02/2015 Pratica n. TV0031043 in atti dal 11/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16556.1/2015)*”
Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la



seguente descrizione: “*LASTRICO SOLARE DI MQ. 57 - GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 5, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATO*”

BENE 5

M.N. 41 sub 9, via Castellana, piano T

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 03/10/2007 Pratica n. TV0427431 in atti dal 03/10/2007 FRAZ. PER TRASFER. DIRITTI (n. 21297.1/2007)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA DI MQ. 81 COMUNE AL MAPPALE 41 SUB. 5 - 7 - 8 E MAPPALE 46 SUB. 2 - 3 - 4, DERIVA PER FRAZIONAMENTO DEI DIRITTI ANCHE CON T.F. AL CATASTO TERRENI N. 384629 DEL 24/10/2004 E DAL MAPPALE 41 SUB. 4 GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 1*”

BENE 6

M.N. 876 sub 1, via Castellana, piano T

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 03/10/2007 Pratica n. TV0427431 in atti dal 03/10/2007 FRAZ. PER TRASFER. DIRITTI (n. 21297.1/2007)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA DI MQ. 515 COMUNE AL MAPPALE 41 SUB. 5 - 7 - 8 E MAPPALE 46 SUB. 2 - 3 - 4, DERIVA PER FRAZIONAMENTO DEI DIRITTI ANCHE CON T.F. AL CATASTO TERRENI N. 384629 DEL 24/10/2004 E DAL MAPPALE 41 SUB. 4 GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 1*”

BENE 7



M.N. 865, via Castellana, piano T, cat. F/1, cons. 82 m²

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 03/10/2007 Pratica n. TV0427431 in atti dal 03/10/2007 FRAZ. PER TRASFER. DIRITTI (n. 21297.1/2007)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*AREA URBANA DI MQ. 82 – DERIVA PER FRAZIONAMENTO DEI DIRITTI ANCHE CON T.F. AL CATASTO TERRENI N. 384629 DEL 24/10/2004 E DAL MAPPALE 41 SUB. 4 GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 1*”

La documentazione catastale riguardante i beni costituenti il lotto unico, oltre che la visura catastale storica al C.T. del terreno di cui al M.N. 888 non oggetto di pignoramento, è allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

Con le seguenti precisazioni e segnalazioni:

- i beni immobili sopra descritti insistono su:
 - terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 27 con il M.N. 41, ente urbano di are 5.95 in forza di “*TIPO MAPPALE del 05/12/1987 Pratica n. TV0163962 in atti dal 19/05/2005 (n. 107956.1/1987)*”;
 - terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 27 con il M.N. 876, ente urbano di are 6.73 in forza di “*TIPO MAPPALE del 05/12/1987 Pratica n. TV0163962 in atti dal 19/05/2005 (n. 107956.1/1987)*”;
 - terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 27 con il M.N. 865, ente urbano di are 0.82 in forza di “*FRAZIONAMENTO del 19/01/2005 Pratica n. TV0384629 in atti dal 19/01/2005 (n. 384629.1/2004)*”;



- **oltre che sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 27 con il M.N. 888, incolt prod, cl. U, di are 0.33 in forza di “*FRAZIONAMENTO del 01/08/2006 Pratica n. TV0197888 in atti dal 01/08/2006 (n. 197888.1/2006)*”.**

Con riguardo a quest’ultimo terreno, lo scrivente rileva, innanzitutto, che l’atto di pignoramento, al punto 4, riporta la descrizione catastale che hanno assunto i fabbricati descritti nel precedente punto 3 a seguito della “*variazione in soppressione dell'11.02.2015 (pratica n. TV0030993)*”.

Nel punto 3, però, viene descritto anche il bene censito al Catasto Terreni di cui al M.N. 888 del Foglio 27 che non viene, però, riportato nell’elenco di cui al punto 4.

Per il detto bene non risulta trascritto il pignoramento (cfr. file “*ispezione ipotecaria trascrizione pignoramento*” depositata dal Creditore procedente in data 04/04/2024) ed esso non viene preso in considerazione nel certificato notarile in atti.

Lo scrivente fa presente che l’U.I. di cui al M.N. 888 del Foglio 27 risulta attualmente descritta al C.T. come “*incolt prod, cl. U, sup. are 0,33, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 in forza del FRAZIONAMENTO del 01/08/2006 Pratica n. TV0197888 in atti dal 01/08/2006 (n. 197888.1/2006)*”.

Esaminando la visura storica del M.N. 888 si desume che originariamente esso costituiva area demaniale “*acqua esent*” che è stata sdemanializzata con “*Atto del 21/09/2004 Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 181162 -*



*COMPRAVENDITA ***AI SENSI DELL'ART.57 (ISTITUZIONE DELLE AGENZIE FISCALI) DEL D.LGS.30/07/1999 N.300 (RIFORMA DEL MINISTERO DELLE FINANZE E DELL'AMMINISTRAZIONE FISCALE) VIENE ISTITUITA L'"AGENZIA DEL DEMANIO" ALLA QUALE E' ATTRIBUITA L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLO STATO. Nota presentata con Modello Unico n. 27429.1/2004 Reparto PI di TREVISO in atti dal 14/10/2004".*

A seguito della sdemanializzazione del terreno di cui al M.N. 888 **non** risultano effettuate le variazioni catastali per aggiornare le planimetrie e per allineare il catasto terreni al catasto fabbricati.

Lo scrivente rileva che le planimetrie dei beni pignorati al catasto fabbricati, depositate nel 1987 a firma dell'Arch. [REDACTED], rappresentano le varie U.I. indicando la porzione dei fabbricati ricadenti nell'area in cui si sviluppa il terreno di cui al M.N. 888 con le murature / pilastri tratteggiati e riportando le diciture "altra unità" e, seppur poco leggibile, "area in corso di sdemanializzazione" (cfr. planimetrie del M.N. 41 sub 6 graf 876 sub 3, del M.N. M.N. 41 sub 7 graf 876 sub 4 e del M.N. 41 sub 8 graf 876 sub 5). Anche l'elaborato planimetrico depositato nel 2007 dal Geom. [REDACTED] non aggiorna e allinea il realizzato con la rappresentazione grafica dei fabbricati rappresentando una netta separazione in corrispondenza del M.N. 888, che di fatto, però, non sussiste, tra quanto insistente nel M.N. 41 e quanto insistente nel M.N. 876 e comunque non rappresentando i fabbricati realizzati di fatto nel M.N. 888.



Tutto ciò comporta che la parte dei fabbricati ricadente nell'area del terreno di cui al M.N. 888 non è oggetto di pignoramento, con le aggravanti che:

- il terreno di cui al M.N. 888 divide i beni in posizione pressoché centrale al lotto;
 - non vi è soluzione di continuità tra la porzione dei fabbricati realizzati e insistenti sul terreno di cui al M.N. 888 e le restanti porzioni degli stessi che sono realizzate che insistono sugli enti urbani di cui ai mappali N. 41 e N. 876.
- il terreno di cui al M.N. 865 è adibito a strada e/o a pista ciclopedonale. Lo scrivente segnala che nella visura catastale al C.F. il detto bene risulta intestato al *Proprietario 8* per la quota di 1/1 in forza di “*Atto del 23/02/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTEBELLUNA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 6613 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4950.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 07/03/2011*”.

Lo scrivente ha provveduto a reperire la nota trascritta ai nn. 7621/4950 del 04/03/2011 da cui risulta che, effettivamente, il bene censito al C.F. Sezione D Foglio 10 con il M.N. 865, insieme ad altri, è stato trasferito al *Proprietario 8* (cfr. allegato sub 3 alla presente perizia di stima).

La certificazione notarile in atti non recepisce tale trasferimento di proprietà per detto bene e il pignoramento risulta trascritto anche su di esso;

- lo scrivente, infine, segnala che il bene pignorato di cui al M.N. 41 sub



9 non viene compreso nell'elenco descrittivo dei beni considerati nella certificazione notarile.

Lo scrivente evidenzia che nella certificazione notarile in atti vengono riportate le seguenti “*Precisazioni*”:

- *Gli immobili riportati in NCEU Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterni 5, 6, 7 e 8, in base alla nota di variazione del 11.12.1987 in atti dal 25.11.1988, risultano costituiti dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterni 1, 2 e 3;*
- *Gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 9, riportati in NCEU a Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 876, 865 derivano tutti dalla soppressione e variazione dell'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 4”.*

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al complesso di terreni di cui ai mappali N. 41 e N. 865 su cui è eretta una parte dei fabbricati costituenti il lotto unico, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- pubblica strada denominata via Traversaghi, mappali N. 42, N. 321, N. 888, area demaniale, M.N. 840 e/o pubblica strada denominata via Castellana, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 876 su cui è eretta altra parte dei fabbricati costituenti il lotto unico, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 888, N. 321, N. 424 e/o pubblica strada denominata via



Castellana e area demaniale, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, nulla escluso od eccettuato, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato*.

Nel certificato notarile in atti viene riportato che i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato* per i diritti pari a 1/6 della nuda proprietà e per i diritti pari a 2/6 della piena proprietà in forza di:

- certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Montebelluna denuncia N. 2 volume N. 369, trascritto a Treviso in data 04/03/1988 ai nn. 6269/4864, in morte del *Proprietario 1* avvenuta in data 19/05/1966. **Lo scrivente segnala che nell'atto di cessione di quota di immobili in data 27/07/1979 al rep. 89305 racc. 10555 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, trascritto a Treviso in data 23/08/1979 ai nn. 17413/14344 viene riportato che “quanto come sopra ceduto è pervenuto alla cedente (n.d.r.: *Proprietario 2*) in forza della successione del proprio padre, sig. ... (n.d.r.: *Proprietario 1*) apertasi il 19/05/1966 e di cui la denuncia n. 75 vol. 214 dell'Ufficio del Registro di Montebelluna ...”. Non vi è corrispondenza, pertanto, tra la denuncia di successione riportata nel certificato notarile in atti (certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Montebelluna denuncia N. 2 volume N. 369, trascritto a Treviso in**



data 04/03/1988 ai nn. 6269/4864) e quella riportata dal Notaio Scarpa-Gregorj nel proprio atto di cessione di quote (denunzia n. 75 vol. 214 dell'Ufficio del Registro di Montebelluna);

- atto di cessione di quota di immobili in data 27/07/1979 al rep. 89305 racc. 10555 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, trascritto a Treviso in data 23/08/1979 ai nn. 17413/14344 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Nel detto atto di cessione di quota di immobili in data 27/07/1979 al rep. 89305 racc. 10555 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, tra altre cose, viene precisato quanto segue:

- **art. 1** *“La sig.ra ... (n.d.r.: Proprietario 2) ... cede e vende ai propri fratelli ... (n.d.r.: Proprietario 3 e Esecutato), che acquistano con metà per ciascuno, tutti i suoi diritti di proprietà, pari a 1/3 (un terzo) degli immobili ... Si precisa ... che la quota stessa è gravata, per la quota di un terzo (1/3) in forza della successione sopracitata dall’usufrutto spettante alla madre dei contraenti sig.ra ... (n.d.r.: Proprietario 4)”;*
- **art. 2** *“la cessione si intende effettuata come gli immobili attualmente si trovano, a corpo, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nei cessionari della proprietà e del possesso di diritto e di fatto (per quest’ultimo con la limitazione dovuta all’usufrutto parziale sopra specificato)”;*
- **art. 4** *“La cedente ... garantisce la piena proprietà e il pacifico possesso di quanto ceduto e la libertà dello stesso da pesi, vincoli, ipoteche (a eccezione del più volte citato usufrutto) ...”.*

DITTA INTESTATARIA



Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dell'*Esecutato* “*per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari 2/6 di piena proprietà*”.

Dalle visure catastali dei beni oggetto di pignoramento, inoltre, si desume che i beni di cui ai mappali N. 41 sub 5 graffato con il M.N. 876 sub 2, N. 41 sub 6 graffato con il M.N. 876 sub 3, N. 41 sub 7 graffato con il M.N. 876 sub 4, N. 41 sub 8 graffato con il M.N. 876 sub 5 sono intestati a:

- *Esecutato* per la “*proprietà 6/18 in regime di separazione dei beni*” e “*nuda proprietà 3/18 in regime di separazione dei beni*”;
- *Proprietario 5* per “*proprietà 2/18*” e “*nuda proprietà 1/18*”;
- *Proprietario 6* per “*proprietà 2/18*” e “*nuda proprietà 1/18*”;
- *Proprietario 7* per “*proprietà 2/18*” e “*nuda proprietà 1/18*”;
- *Proprietario 4* per “*usufrutto 6/18*”.

Dalla visura catastale del M.N. 865, inoltre, si desume che lo stesso risulta intestato al *Proprietario 8* per la quota di 1/1 in forza di “*Atto del 23/02/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTEBELLUNA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 6613 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4950.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 07/03/2011*”.

Lo scrivente ha provveduto a reperire la nota trascritta ai nn. 7621/4950 del 04/03/2011 da cui risulta che, effettivamente, il bene censito al C.F. Sezione D Foglio 10 con il M.N. 865, insieme ad altri, è stato trasferito al *Proprietario 8* (cfr. allegato sub 3 alla presente perizia di stima).

La certificazione notarile in atti non recepisce tale trasferimento di proprietà per detto bene e il pignoramento risulta trascritto anche su di



esso.

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

Da ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate in data 22/05/2025, sia per dati anagrafici dell'*Esecutato* che sui beni immobili oggetto di pignoramento, è emerso che successivamente alla data del 01/02/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque antecedente a quella del 20/03/2024 alla quale è aggiornata la certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e con riguardo ai beni immobili pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nella detta certificazione ipotecaria (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Dalla certificazione ipotecaria in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 22/05/2025, 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**

Trascrizione N. 9086 del 19/04/2017 – N. generale 12982

“Ordinanza Di Sequestro Conservativo atto Tribunale Di Venezia del 30 marzo 2017 repertorio n. 10410/2015 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 19 aprile 2017 al numero generale



12982 e al numero particolare 9086 a favore di **Fallimento** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F. [REDACTED],
a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 3/18 di nuda proprietà, ...
(n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 6/18 di piena proprietà sugli immobili
riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno**
9, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno**
5 graffato con **Foglio 10 Particella 876 Subalterno 2**, riportato in NCEU a
Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 6 graffato con **Foglio**
10 Particella 876 Subalterno 3, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D**
Foglio 10 Particella 41 Subalterno 7 graffato con **Foglio 10 Particella 876**
Subalterno 4, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella**
41 Subalterno 8 graffato con **Foglio 10 Particella 876 Subalterno 5**,
riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 888** siti nel comune di Montebelluna
(TV) oggetto della procedura (n.d.r.: **Lo scrivente segnala che,**
contrariamente a quanto riportato nel certificato notarile, il terreno
censito al C.T. Foglio 27 M.N. 888 non è oggetto della procedura in quanto
l'atto di pignoramento non lo richiama nel punto 4 comprende e
comunque non è stato trascritto su di esso) e altri bene. A margine della
suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 4 maggio 2018 ai nn. 15051/2010 di restrizione dei beni
Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 6
Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 8
Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 12
Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 13
Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 9



- Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 10*
- Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 148 Subalterno 15*
- Sezione Urbana C Foglio 1 Particella 660*
- Foglio 11 Particella 136*
- Foglio 11 Particella 579*
- Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 66 Subalterno 1*
- Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 66 Subalterno 2*
- Foglio 14 Particella 580*
- Foglio 14 Particella 641*
- Foglio 14 Particella 640*
- Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 768 Subalterno 1, graffato con*
- Foglio 14 Particella 768 Subalterno 2*
- Foglio 14 Particella 38*
- Foglio 14 Particella 244*
- Foglio 14 Particella 39*
- Foglio 14 Particella 245*
- Foglio 14 Particella 602*
- *In data 11 giugno 2021 ai nn. 23726/3861 di annotazione a trascrizione*
restrizione di beni
 - *In data 11 giugno 2021 ai nn. 23727/3862 di restrizione di beni*
- Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 48 Subalterno 3*
- Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 48 Subalterno 4*
- Foglio 40 Particella 1348*
- Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 45 Subalterno 19*
- Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 45 Subalterno 13*



Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 45 Subalterno 18
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 45 Subalterno 20
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 45 Subalterno 21
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 12
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 13
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 14
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 46 Subalterno 5, graffato con
Foglio 5 Particella 289 Subalterno 15
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 6
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 7
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 8
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 289 Subalterno 16
Sezione Urbana F Foglio 5 Particella 46 Subalterno 6
Foglio 43 Particella 78
Foglio 43 Particella 82
Foglio 43 Particella 577
Foglio 43 Particella 1339
Foglio 43 Particella 1340
Foglio 43 Particella 1343
Foglio 43 Particella 1344
Foglio 43 Particella 1345
Foglio 43 Particella 1346”

*** Seconda ed ultima trascrizione**

Trascrizione N. 7205 del 20/03/2024 – N. generale 10080

“Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di



Treviso del 19 febbraio 2024 repertorio n. 911 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 20 marzo 2024 al numero generale 10080 e al numero particolare 7205 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED], a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà, ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 5 graffato con Foglio 10 Particella 876 Subalterno 2**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 6 graffato con Foglio 10 Particella 876 Subalterno 3**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 7 graffato con Foglio 10 Particella 876 Subalterno 4**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 8 graffato con Foglio 10 Particella 876 Subalterno 5**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 9**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 876 Subalterno 1**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 865** siti nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura”

ISCRIZIONI

* Prima iscrizione

Iscrizione N. 5071 del 22/11/2012 – N. generale 34928

“Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Montebelluna (TV) del 15 novembre 2012 repertorio n. 817/2012 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22 novembre 2012 al numero generale 34928 e al numero particolare 5071 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F. [REDACTED] per capitale



di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, a carico ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà sugli immobili riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 5**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 2**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 6**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 3**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 7**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 4**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 8**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 5**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 4**, riportato in NCEU a. **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 1** siti nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà sull'immobile riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 888** sito nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura”.

Lo scrivente segnala che, contrariamente a quanto riportato nel certificato notarile, il terreno censito al C.T. Foglio 27 M.N. 888 non è oggetto della procedura in quanto l'atto di pignoramento non lo richiama nel punto 4 comprende e comunque non è stato trascritto su di esso.

*** Seconda ed ultima iscrizione**

Iscrizione N. 680 del 20/02/2013 – N. generale 6166

“Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso Sez, Dist. Castelfranco V.to di Castelfranco Veneto (TV) del 30 gennaio 2013 repertorio n. 66 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data



20 febbraio 2013 al numero generale 6166 e al numero particolare 680 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV) C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Treviso Viale Oberdan, 25, per capitale di € 260.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 350.000,00, a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà, ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 5**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 2**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 6**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 3**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 7**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 4**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 8**, **graffato con Foglio 10 Particella 46 Subalterno 5**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 41 Subalterno 4**, riportato in NCEU a **Sezione Urbana D Foglio 10 Particella 46 Subalterno 1** siti nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà, ... (n.d.r.: **Esecutato**) per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 888** sito nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura”.

Lo scrivente segnala che, contrariamente a quanto riportato nel certificato notarile, il terreno censito al C.T. Foglio 27 M.N. 888 non è oggetto della procedura in quanto l'atto di pignoramento non lo richiama



nel punto 4 comprende e comunque non è stato trascritto su di esso.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 19/05/2025 **non** risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto alla Creditrice procedente.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 6** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico comprende **per la quota di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà:**

- U.I. cat. A/3 (abitazione di tipo economico) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 5 graffata con il M.N. 876 sub 2;
- U.I. cat. C/1 (negozio e bottega) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 6 graffata con il M.N. 876 sub 3;
- U.I. cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 7 graffata con il M.N. 876 sub 4;
- U.I. cat. F/5 (lastrico solare) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5;
- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 81) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 9;
- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 515) censita al C.F. del Comune di



- Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 876 sub 1;
- U.I. cat F/1 (area urbana di m² 82) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 865,

il tutto a costituire un complesso di beni tra loro di fatto collegati che ha maggior valenza e funzionalità se considerato nella sua interezza, sito a Montebelluna (TV) in via Castellana n. 177 a circa 5 km dal centro.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Montebelluna, l'edificazione delle porzioni originarie del fabbricato risale a data non meglio precisata e poi lo stesso è stato oggetto di ampliamenti e di modifiche nel corso degli anni.

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

Le coperture delle varie porzioni sono dotate di grondaie e pluviali metallici.

Lo scrivente evidenzia che in sede di sopralluogo ha accertato che parte della copertura e dei solai del corpo di fabbrica più a nord hanno subito dei crolli parziali.

Tale situazione, oltre a rendere le operazioni di rilievo particolarmente difficili e rischiose, non ha consentito di accedere a tutti i locali del fabbricato.

I fabbricati presentano le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

Per quanto è stato possibile accertare, i serramenti esterni laddove presenti sono costituiti da oscuri in legno.

I serramenti interni da finestra e da porta hanno caratteristiche in uso all'epoca di realizzo.

Con riguardo alle U.I. comprese nel complesso:



- U.I. cat. A/3 (abitazione di tipo economico) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 5 graffata con il M.N. 876 sub 2.

Essa si sviluppa al primo piano e al secondo piano del corpo di fabbrica più a nord e ha forma in pianta pressoché rettangolare.

L'U.I. comprende catastalmente:

- al primo piano: le scale di collegamento al piano terra, il guardaroba, quattro camere, l'anti, il corridoio, il bagno e le scale di collegamento al secondo piano, oltre alla copertura a terrazza a nord e alla terrazza non praticabile a sud;
 - al secondo piano: le scale di collegamento al primo piano e due soffitte.
- U.I. cat. C/1 (negozio e bottega) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 6 graffata con il M.N. 876 sub 3.

Essa si sviluppa al piano interrato, al piano terra e al primo piano su tutti i corpi di fabbrica costituenti il complesso pignorato con forma in pianta irregolare.

L'U.I. comprende catastalmente:

- al piano interrato: tre vani scala di collegamento a porzioni interne del piano terra, le scale a chiocciola di ingresso all'enoteca con ingresso da porzione del lastrico solare di cui al M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5 al piano terra, due servizi igienici con due w.c. ciascuno e anti, l'enoteca, l'anti, due magazzini, la cella frigo, il corridoio, la sala refrig, il deposito, la cantina, il ripostiglio;



- al piano terra: tre vani scala di collegamento a porzioni interne del piano interrato, due sale pranzo, il bar, il corridoio, la dispensa, la cucina, il servizio igienico con due w.c. e anti, il porticato ovest e il porticato centrale lungo i lati del cortile interno costituente porzione del lastrico solare di cui al M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5, la lavanderia, l'ingresso, l'ufficio, la centrale termica e il magazzino;
- al primo piano: la sala riunioni e il vano scala di collegamento ad una porzione interna del piano terra.

Lo scrivente segnala che l'U.I., sia al piano interrato che al primo piano, è divisa in due porzioni, una che si sviluppa a sud e una che si sviluppa a nord rispetto alla fascia costituita dal terreno attualmente censito con il M.N. 888 che non è oggetto di pignoramento e che, fino al 21/09/2004, risultava di proprietà demaniale.

- U.I. cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 7 graffata con il M.N. 876 sub 4.

Essa si sviluppa al piano interrato, al piano interrato del corpo di fabbrica più a sud e ha forma in pianta rettangolare.

L'U.I. comprende catastalmente il garage.

- U.I. cat. F/5 (lastrico solare) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5.
- Essa si sviluppa al piano terra e si estende a nord e sud rispetto alla fascia di terreno di cui al M.N. 888.



Parte del lastrico solare costituisce il cortile interno e parte la zona d'ingresso non compresa all'interna della recinzione.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico si desume che il lastrico solare possiede una superficie catastale di m² 57.

- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 81) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 9.

Essa si sviluppa al piano terra e, per quanto è possibile desumere dall'elaborato planimetrico, essa si sviluppa con forma in pianta a L a nord e a ovest del corpo di fabbrica più a nord.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico si desume che l'area scoperta costituisce B.C.N.C. comune ai mappali N. 41 sub 5, N. 41 sub 7 e N. 41 sub 8 e ai mappali N. 46 sub 2, N. 46 sub 3 e N. 46 sub 4 possiede una superficie catastale di m² 81.

- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 515) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 876 sub 1.

Essa si sviluppa al piano terra e, per quanto è possibile desumere dall'elaborato planimetrico, essa si sviluppa con forma in pianta irregolare a sud e a ovest del corpo di fabbrica più a sud.

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico si desume che l'area scoperta costituisce B.C.N.C. comune ai mappali N. 41 sub 5, N. 41 sub 7 e N. 41 sub 8 e ai mappali N. 46 sub 2, N. 46 sub 3 e N. 46 sub 4 possiede una superficie catastale di m² 515.

- U.I. cat F/1 (area urbana di m² 82) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 865.

Essa si sviluppa al piano terra e, per quanto è possibile desumere



dall'elaborato planimetrico, essa si sviluppa con forma in pianta pressoché ad L a nord-ovest del corpo di fabbrica più a nord.

Lo scrivente richiama la segnalazione già esposta riguardante il fatto che nella visura catastale al C.F. il detto bene risulta intestato al Proprietario 8 per la quota di 1/1 in forza di “Atto del 23/02/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTEBELLUNA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 6613 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4950.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 07/03/2011”.

Lo scrivente ha provveduto a reperire la nota trascritta ai nn. 7621/4950 del 04/03/2011 da cui risulta che, effettivamente, il bene censito al C.F. Sezione D Foglio 10 con il M.N. 865, insieme ad altri, è stato trasferito al Proprietario 8 (cfr. allegato sub 3 alla presente perizia di stima).

La certificazione notarile in atti non recepisce tale trasferimento di proprietà per detto bene e il pignoramento risulta trascritto anche su di esso.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle unità oggetto di pignoramento si affidano anche alla documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati presentano condizioni manutentive e conservative pessime.

Lo scrivente segnala che parte della copertura e dei solai di interpiano della porzione nord risultano parzialmente crollati.

Il sottoscritto segnala, inoltre, la presenza di evidenti ed estese tracce di



infiltrazioni su svariate porzioni di tutti i corpi di fabbrica.

Il fabbricato in generale risulta non mantenuto e in stato di abbandono da tempo.

Il tutto come meglio documentato nella documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente perizia di stima.

Cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene necessari importanti e invasivi lavori edilizi per ripristinare / risanare le porzioni crollate e/o ammalorate e per eliminare le cause che provocano le infiltrazioni, la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, la ridipintura dei locali, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, precisando che le condizioni dell'immobile non hanno consentito una puntuale verifica, il complesso era verosimilmente dotato dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- altri impianti specifici per l'attività svolta.

Tutti gli impianti non risultavano in uso da tempo.

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, determinata in forza delle planimetrie catastali (con la precisazione che non è stata considerata la superficie dei fabbricati insistente sul terreno di cui al M.N. 888 che non è oggetto di pignoramento), risulta:

U.I. di cui al M.N. 41 sub 5 graffata con il M.N. 876 sub 2

- locali principali del primo				
piano	m ²	124,0 x 1,0	m ²	124,0
- soffitta del secondo piano	m ²	129,3 x 0,5	m ²	64,7

U.I. di cui al M.N. 41 sub 6 graffata con il M.N. 876 sub 3

- locali piano interrato	m ²	274,1 x 0,5	m ²	137,1
- locali principali piano				
terra	m ²	421,1 x 1,0	m ²	421,1
- porticato	m ²	52,4 x 0,25	m ²	13,1
- cortile con porticato				
(detratta la superficie del				
lastrico solare ricadente				
all'interno della				



recinzione)	m ²	103,2 x 0,20	m ²	20,6
- locale primo piano	m ²	58,2 x 1,00	m ²	58,2

U.I. di cui al M.N. 41 sub 7 graffata con il M.N. 876 sub 4

- autorimessa al piano				
interrato	m ²	26,9 x 0,5	m ²	13,5

U.I. di cui al M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5

- lastrico solare	m ²	57,0 x 0,1	m ²	5,7
-------------------	----------------	------------	----------------	-----

U.I. di cui al M.N. 41 sub 9

- area scoperta	m ²	81,0 x 0,1	m ²	8,1
-----------------	----------------	------------	----------------	-----

U.I. di cui al M.N. 876 sub 1

- area scoperta	m ²	515,0 x 0,1	m ²	51,5
-----------------	----------------	-------------	----------------	------

U.I. di cui al M.N. 865

- area scoperta (di proprietà				
di terzi)	m ²	82,0 x 0,0	<u>m²</u>	<u>0,0</u>

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 917,6**

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 25/11/2024 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 pec in data 28/01/2025 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente precisando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... è stato possibile individuare n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, ...”* e



allegava pure copia del contratto di comodato reperito in archivio di cui al N. 612 Serie 3 del 1997 (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

Lo scrivente esamina quindi il detto contratto di comodato.

“Contratto di comodato” in data 05/02/1997 registrato a Montebelluna al N. 612 Serie 3 del 1997

Il nominativo del *Comodatario* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nelle premesse del contratto di comodato è riportato che “*i sigg. ... (n.d.r.: Esecutato, Proprietario 3 e Proprietario 4) concedono in comodato gratuito secondo le norme stabilite dal Codice Civile ex artt. 1803 e seguenti, alla società ... (n.d.r.: Comodatario), i locali adibiti a civile abitazione, ristorante, compresa la cucina e i servizi dell'immobile di proprietà indicati in premessa, ai seguenti patti e condizioni:*

- *consegna – in data 13.02.1977 la società ... (n.d.r.: Comodatario) verrà immessa nel possesso dell'immobile, che dichiara di ricevere in buono stato di conservazione e pulizia;*
- *uso – alla Comodataria è concesso l'utilizzo dei locali nello stato in cui si trovano, senza limitazioni di sorta, purché abbia ad adoperarne con la dovuta diligenza e senza arreco di danni dovuti ad incuranza o negligenza, obbligandosi a non concederne il godimento a terzi senza il consenso del proprietario;*
- *durata – il presente contratto di comodato gratuito scadrà unitamente alla scadenza del contratto di affitto d'azienda stipulato tra la ... (locatore) e la ... (conduttore) avente per oggetto la ditta ...; alla scadenza la Comodataria sarà tenuta a restituire senza indugio i locali*



alle condizioni sopra precisate ...”.

Tenuto conto che:

- presso l’Agenzia delle Entrate non è stato reperito alcun ulteriore contratto in corso di validità e che quindi il contratto di affitto d’azienda richiamato nel contratto di comodato deve intendersi scaduto;
- il Custode ha accertato che lo stato dell’immobile è *“libero da persone ma non da cose; chiavi c/o il debitore esecutato”* e che nel corso del sopralluogo è stato verificato l’immobile permaneva in stato di abbandono,

lo scrivente Esperto Stimatore rileva che il contratto di comodato reperito presso l’Agenzia delle Entrate deve intendersi verosimilmente scaduto.

Ad ogni modo, pur rimettendo la questione alla più ampia valutazione dell’Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto evidenzia che il contratto di comodato ad uso gratuito non è comunque opponibile alla procedura esecutiva.

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Montebelluna (TV), il fabbricato comprendente anche i beni immobili oggetto di pignoramento risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- autorizzazione edilizia pratica N. 252 e prot. 13965 del 22/10/1959 *“per essere autorizzato a costruire ... un’adiacenza”* (cfr. cartella denominata 1959 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia pratica N. 74/60 e prot. 4909 del 29/05/1960 *“per*



essere autorizzato a ... ampliare – modificare un fabbricato ad uso esercizio pubblico” e relativa autorizzazione di abitabilità prot. 9134 del 17/05/1962 (cfr. cartella denominata 1960 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);

- autorizzazione edilizia pratica 231/65 e prot. 14352 del 21/12/1965 “*per essere autorizzato a ampliare ... civile abitazione ed esercizio pubblico*”, successivo nulla osta prot. 5055 del 18/04/1966 per la “*variante al progetto approvato in data 21/12/1965 e relativo nulla osta da parte della Provincia per l’ampliamento esercizio pubblico*” e relativa dichiarazione di abitabilità prot. 9071 del 30/06/1966 (cfr. cartella denominata 1965 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- concessione pratica N. 149/79 e prot. 8953 del 21/09/1979 per i lavori di “*ristrutturazione esercizio pubblico e abitazione*”, successiva concessione pratica N. 149/79 e prot. 17825 del 08/04/1980 per i lavori di “*variante in corso d’opera progetto ristrutturazione esercizio pubblico e abitazione*” e relativa dichiarazione di agibilità prot. 7617/80 del 09/12/1980 (cfr. cartella denominata 1979 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- concessione pratica N. 96/87 e prot. 12794/85 del 25/03/1987 per i lavori di “*modifica destinazione locale al piano interrato di fabbricato commerciale ad uso enoteca*” e relativo certificato di agibilità prot. 24203/87 del 26/01/1988 (cfr. cartella denominata 1987 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 16442 del 11/11/1994 prot. 94/16442 per “*installazione serbatoio G.P.L.*” (cfr. cartella denominata 1994



dell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);

- permesso di costruire N. 13528 del 10/05/2004 per *“installazione insegna d'esercizio luminosa monofacciale a cassonetto con dimensioni cm 200 x 50 e scritta [REDACTED] su fondo nero e colori oro rosso e bianco”* (cfr. cartella denominata 2004 dell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

La documentazione ricevuta in copia dal Comune di Montebelluna (TV) viene allegata **sub 8** alla presente relazione.

I documenti sopra citati sono tutti quelli forniti in copia allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna (TV) relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

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

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

L'ultimo stato autorizzato risulta dalle tavole progettuali allegate alla concessione pratica N. 96/87 e prot. 12794/85 del 25/03/1987.

I grafici progettuali allegati alla concessione edilizia rappresentano i fabbricati edificati anche sul terreno attualmente censito al C.T. nel Foglio 27 con il M.N. 888.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala, però, che in forza di quanto riportato nella visura storica al C.T. del M.N. 888 tale area era di proprietà del demanio fino al giorno 21/09/2004 (in forza di *“Atto del 21/09/2004 Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 181162 -*



*COMPRAVENDITA ***AI SENSI DELL'ART.57 (ISTITUZIONE DELLE AGENZIE FISCALI) DEL D.LGS.30/07/1999 N.300 (RIFORMA DEL MINISTERO DELLE FINANZE E DELL'AMMINISTRAZIONE FISCALE) VIENE ISTITUITA L'"AGENZIA DEL DEMANIO" ALLA QUALE E' ATTRIBUITA L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLO STATO. Nota presentata con Modello Unico n. 27429.1/2004 Reparto PI di TREVISO in atti dal 14/10/2004".*

Nelle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Montebelluna prima di tale epoca non si riscontra alcun riferimento e/o deroga e/o autorizzazione ad edificare su area del demanio.

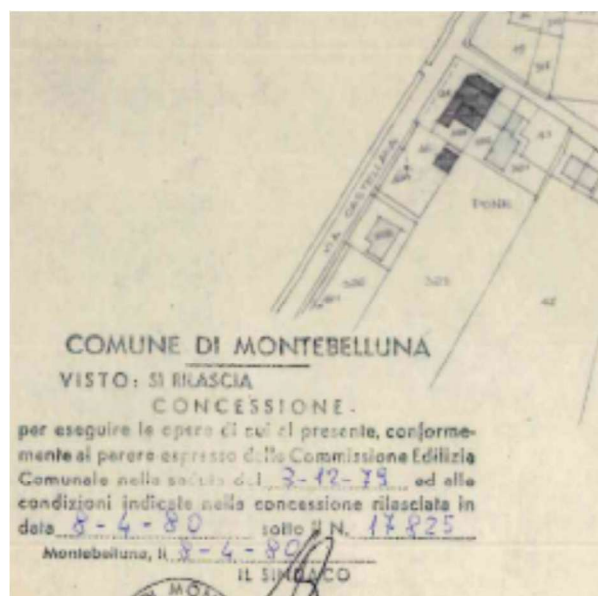
Lo scrivente a tal riguardo precisa che tra la documentazione allegata alle concessioni edilizie prat. N. 149/79 prot. 8953 del 21/09/1979 e prot. 17825 del 08/04/1980 nonché di quella prat. N. 96/87 e prot. 12794/85 del 25/03/1987 vi sono anche dichiarazioni rispettivamente in data 07/06/1979 e in data 02/08/1985 in cui, tra altre, cose, i committenti (*Esecutato e Proprietario* 3) hanno dichiarato che “*il terreno descritto nella planimetria allegata al progetto, Sez. D, Foglio X°, Mappali 41-46-147 corrisponde alla reale situazione di fatto, ed è in proprietà dal 20/06/1966*”.

Nelle tavole progettuali allegate alle suddette concessioni vengono, però, riportate planimetrie in scala 1:2000 che non rappresentano l'area demaniale (cfr. successive immagini tratte dai grafici progettuali).





Estratto della tavola progettuale allegata alla concessione prat. 149/79 prot. 8953
del 21/09/1979



Estratto della tavola progettuale allegata alla concessione prat. 149/79 prot. 17825
del 08/04/1980





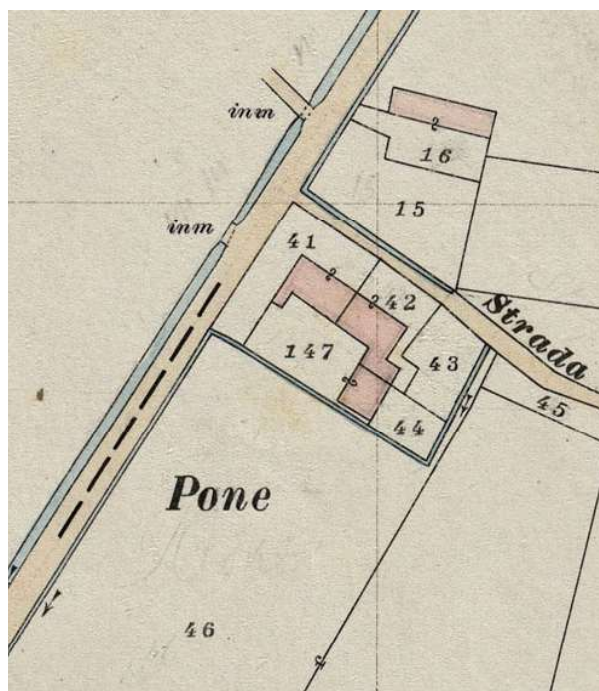
Estratto della tavola progettuale allegata alla concessione prat. N. 96/87 e prot.

12794/85 del 25/03/1987

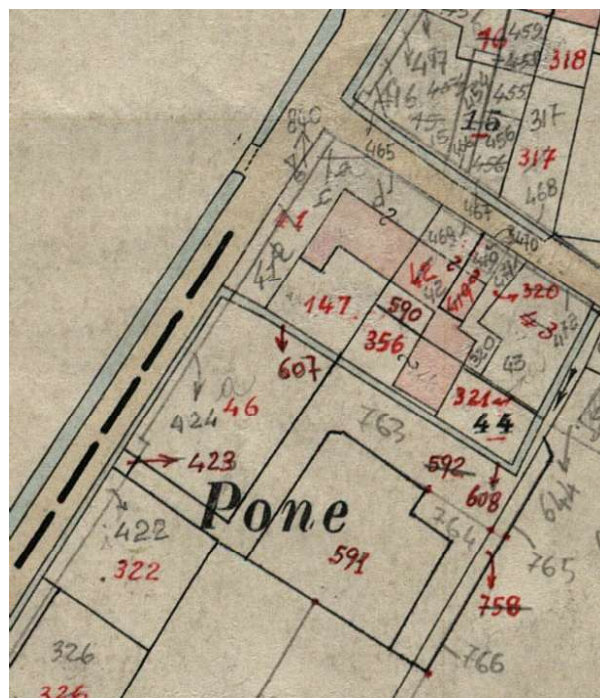
Nessuna delle dette planimetrie rappresenta l'area costituita dal terreno attualmente censito al C.T. nel Foglio 27 con il M.N. 888 e che prima costituiva corso d'acqua di proprietà del demanio fino al 21/09/2004.

Esaminando gli estratti della mappa originale di impianto e del copione di visura reperiti presso gli Uffici del Catasto, invece, si nota che tale corso d'acqua era correttamente rappresentato anche nelle rappresentazioni originarie (cfr. successive immagini).





Estratto della mappa d'impianto



Estratto del copione di visura



Considerato che anche dalla visura storica al C.T. si evince che tale area costituiva “*acqua esent*” (n.d.r.: acqua esente da estimo) e quindi appartenente alla rete del demanio idrico (almeno fino al 21/03/1988 quando divenne *incolt prod* assumendo il numero di mappale 607 in forza di “*VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/03/1988 in atti dal 16/08/1996 S. C.23/96 (n. 481.1/1996)*”, lo scrivente precisa che, ai sensi dell’art. 96 del R.D. 523 del 1904, “*Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti ... f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi*”.

Di conseguenza lo scrivente ritiene che, cautelativamente, in assenza di specifica autorizzazione in deroga da parte del demanio, tutte le concessioni edilizie rilasciate antecedente al 21/09/2004 (data di cessione da parte del demanio del terreno attualmente censito con il M.N. 888) e comunque antecedente al 21/03/1988 (data di variazione catastale con cui tale terreno è stato variato da “*acqua esent*” a “*incolt prod*”) non si possano considerare rilasciate né per la porzione di fabbricati eretta su tale fascia (che all’epoca era di proprietà del demanio) né per la porzione degli stessi ricadente nella fascia di rispetto larga 10 m su ciascuno dei due lati.



Ad ogni modo, solo l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, 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 tutti i progetti allegati alle concessioni edilizie prat. N. 149/79 prot. 8953 del 21/09/1979 e prot. 17825 del 08/04/1980 e prat. N. 96/87 e prot. 12794/85 del 25/03/1987 sono stati comunque autorizzati, 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 perlomeno per la porzione di fabbricati ricadenti nell'area attualmente costituita dal terreno di cui al M.N. 888 e nella fascia di rispetto di 10 m per ciascun lato, la verifica di conformità tra quanto realizzato e quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata.

Ed allora, con la scorta dei grafici progettuali allegati alle concessioni alle concessioni edilizie prat. N. 149/79 prot. 8953 del 21/09/1979 e prot. 17825 del 08/04/1980 e prat. N. 96/87 e prot. 12794/85 del 25/03/1987, il sottoscritto ha verificato (per quanto è stato possibile in forza delle gravi e precarie condizioni strutturali di parte degli immobili) 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:

al piano interrato:

- risulta ricavato un locale ripostiglio nel sottoscala del vano scale ovest;
- la disposizione dei servizi risulta differente;
- non risulta realizzata la parete tra il bar e il retro bar;



- le pareti tra i locali assentiti *rip* e *garage* sono realizzate in modo parzialmente differente;
- l'autorimessa accatastata con il M.N. 41 sub 7 graffato con il M.N. 876 sub 4 e il locale ripostiglio a sud dell'U.I. di cui al M.N. 41 sub 6 graffato con il M.N. 876 sub 3 confinante con l'autorimessa non sono assentiti. I locali coperti assentiti del piano interrato terminano a filo con il muro perimetrale sud del locale cantina. Dalla sezione, in particolare, si desume che oltre tale muro si sviluppa unicamente la rampa;
- nel corridoio a nord di collegamento con le scale nord è presente un'ulteriore rampa con 3 scalini;

al piano terra:

- i servizi al piano terra hanno disposizione differente;
- non risulta realizzato il vano per la cabina del telefono nell'anti dei servizi;
- non risulta realizzata la parete divisoria tra dispensa e cucina;
- risulta realizzata una paretina trasversale in corrispondenza della porta tra cucina e acquaio;
- le scale di collegamento all'abitazione al primo piano hanno disposizione differente;
- le pareti delle scale interne di collegamento al magazzino che si sviluppa al primo piano non presentano gli spigoli arrotondati;
- il locale c.termica del corpo di fabbrica sud risulta diviso in due con divisorio in muratura con il ricavo di un bagno. La porzione più a ad est è accessibile solo dall'esterno;
- la disposizione interna dei locali del corpo di fabbrica sud e le loro dimensioni risulta differente;



al primo piano:

- le pareti delle scale interne di collegamento al magazzino che si sviluppa al primo piano non hanno gli spigoli arrotondati;
- la parete centrale tra le camere ovest dell'abitazione non risulta in essere.

con riguardo a tutti i livelli, le dimensioni planimetriche e in altezza dei vari locali, la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

In conseguenza di quanto è stato segnalato, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria nel pieno rispetto delle prescrizioni urbanistiche, dei requisiti igienico-sanitari e di tutte le eventuali ulteriori norme e/o prescrizioni che risulteranno in vigore al momento del deposito della pratica edilizia.

In forza delle rilevanti criticità riscontrate, che riguardano, tra altre:

- l'aumento dei parametri urbanistici con riguardo al corpo di fabbrica comprendente l'autorimessa di cui al M.N. 41 sub 7 graffato con il M.N. 876 sub 4 e il locale ripostiglio a sud dell'U.I. di cui al M.N. 41 sub 6 graffato con il M.N. 876 sub 3 confinante con l'autorimessa;
- la probabile non validità del titolo edificatorio per la porzione di fabbricati eretta sulla fascia di terreno attualmente censita con il M.N. 888 (che all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie prat. N. 149/79 prot. 8953 del 21/09/1979 e prot. 17825 del 08/04/1980 e prat. N. 96/87 e prot. 12794/85 del 25/03/1987 era di proprietà del demanio idrico costituendo corso d'acqua) e per la porzione degli stessi ricadente nella fascia di rispetto di 10 m su ciascuno dei due lati,



il tutto ad incidere in modo assolutamente rilevante sull'esito stesso della domanda di sanatoria, lo scrivente non può far altro che considerare nella stima del bene, in via cautelativa, un congruo deprezzamento, oltre ai più probabili costi relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e alle prestazioni per dare corso a tutti gli adempimenti che si renderanno necessari.

Ciò anche tenendo presente che, allo stato, in forza dell'incertezza sui momenti temporali in cui verrà richiesto il nuovo titolo abilitativo, non è possibile prevedere eventuali ulteriori problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dall'eventuale futura normativa per il rilascio del nuovo titolo.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. oggetto di pignoramento sono pressoché conformi 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 difformità già descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”, con le seguenti precisazioni:

al piano interrato:

- l'autorimessa di cui al M.N. 41 sub 7 graffato con il M.N. 876 sub 4 viene rappresentata nella corretta posizione planimetrica;
- il locale ripostiglio nel sottoscala del vano scale ovest viene rappresentato;
- non viene rappresentata la porta tra il locale *deposito* e la *cantina*;
- è rappresentata la rampa con 3 scalini presente nel corridoio di collegamento con le scale nord;



al piano terra:

- la paretina trasversale in corrispondenza della porta tra cucina e acquaiolo viene rappresentata;
- la disposizione interna dei locali del corpo di fabbrica sud e le loro dimensioni viene rappresentato in modo lievemente differente rispetto allo stato assentito.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

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

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

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

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla



normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 16/12/2024 al prot. 0065072 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Montebelluna denuncia N. 2 volume N. 369, trascritto a Treviso in data 04/03/1988 ai nn. 6269/4864, in morte del *Proprietario 1* avvenuta in data 19/05/1966, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Proprietario 2* per i diritti pari a 2/9 della piena proprietà e per i diritti pari a 1/9 di nuda proprietà;
 - *Proprietario 3* per i diritti pari a 2/9 della piena proprietà e per i diritti pari a 1/9 di nuda proprietà;
 - *Proprietario 4* per i diritti pari a 3/9 dell'usufrutto;
 - ***Esecutato*** per i diritti pari a 2/9 della piena proprietà e per i diritti pari a 1/9 di nuda proprietà.



Nel certificato notarile in atti della presente procedura viene riportato che *“per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva alcuna accettazione tacita di eredità”*.

Lo scrivente segnala, inoltre, che nell'atto di cessione di quota di immobili in data 27/07/1979 al rep. 89305 racc. 10555 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, trascritto a Treviso in data 23/08/1979 ai nn. 17413/14344 viene riportato che *“quanto come sopra ceduto è pervenuto alla cedente (n.d.r.: Proprietario 2) in forza della successione del proprio padre, sig. ... (n.d.r.: Proprietario 1) apertasi il 19/05/1966 e di cui la denuncia n. 75 vol. 214 dell'Ufficio del Registro di Montebelluna ...”*. **Non** vi è corrispondenza, pertanto, tra la denuncia di successione riportata nel certificato notarile in atti (*certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Montebelluna denuncia N. 2 volume N. 369, trascritto a Treviso in data 04/03/1988 ai nn. 6269/4864*) e quella riportata dal Notaio Scarpa-Gregorj nel proprio atto di cessione di quote (*denuncia n. 75 vol. 214 dell'Ufficio del Registro di Montebelluna*).

- 2) con atto di cessione di quota di immobili in data 27/07/1979 al rep. 89305 racc. 10555 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, trascritto a Treviso in data 23/08/1979 ai nn. 17413/14344, il *Proprietario 2* cedeva *“tutti i suoi diritti di proprietà, pari a 1/3 (un terzo) degli immobili ...”* e la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
- **Esecutato** per i diritti pari a 3/9 della piena proprietà e per i diritti pari a 3/18 di nuda proprietà;
 - *Proprietario 3* per i diritti pari a 3/9 della piena proprietà e per i diritti



pari a 3/18 di nuda proprietà;

- *Proprietario 4* per i diritti pari a 3/9 dell'usufrutto.

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 dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il lotto unico è formato **per la quota di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà** da:

- U.I. cat. A/3 (abitazione di tipo economico) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 5 graffata con il M.N. 876 sub 2;
- U.I. cat. C/1 (negozi e bottega) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 6 graffata con il M.N. 876 sub 3;
- U.I. cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 7 graffata con il M.N. 876 sub 4;
- U.I. cat. F/5 (lastrico solare) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 8 graffata con il M.N. 876 sub 5;
- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 81) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 41 sub 9;
- U.I. (B.C.N.C. – area scoperta di m² 515) censita al C.F. del Comune di



- Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 876 sub 1;
- U.I. cat F/1 (area urbana di m² 82) censita al C.F. del Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 con il M.N. 865,

il tutto a costituire un complesso di beni tra loro di fatto collegati che ha maggior valenza e funzionalità se considerato nella sua interezza.

Come già motivato nella perizia di stima, nel caso in esame, risulta che le suddette U.I. necessitano di una pratica edilizia in sanatoria necessaria a regolarizzare le rilevanti difformità accertate e comunque risultano già gravate dal fatto che le porzioni di immobili ricadenti nella fascia di terreno di cui al M.N. 888 non sono pignorate.

Già il fatto che sia pignorata solo una quota parte della proprietà, comporta che la presentazione delle pratiche edilizie e comunque l'attuazione di tutti i relativi adempimenti dovrà essere eseguita in modo congiunto da parte dell'eventuale nuovo aggiudicatario e dei comproprietari.

Un'ulteriore divisione dei beni pignorati, oltre che comportare una ulteriore certa riduzione dell'appetibilità, potrebbe generare difficoltà maggiori nel coordinamento tecnico-economico degli adempimenti che si renderanno necessari.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto unico** formato, non sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei



locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per la quota di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. D – Foglio 10

BENE 1

M.N. 41 sub 5 graffato con il M.N. 876 sub 2, via Castellana, piano 1-2, cat.

A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, R.C. € 359,61

dati derivanti da “*Variazione del 11/02/2015 Pratica n. TV0030993 in atti dal 11/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16534.1/2015)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE - GRAFFATA CON IL MAPPALE 46 SUB. 2, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATA*”

BENE 2

M.N. 41 sub 6 graffato con il M.N. 876 sub 3, via Castellana, piano S1-T-1,

cat. C/1, cl. 3, cons. 548 m², S.C. totale 544 m², R.C. € 6.169,80

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: “*RISTORANTE - GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 3, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987*”



PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATO”

BENE 3

M.N. 41 sub 7 graffato con il M.N. 876 sub 4, via Castellana, piano S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 22 m², S.C. totale 26 m², R.C. € 65,90

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: *“GARAGE- GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 4, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATO”*

BENE 4

M.N. 41 sub 8 graffato con il M.N. 876 sub 5, via Castellana, piano S1, cat. F/5

dati derivanti da *“Variazione del 11/02/2015 Pratica n. TV0031043 in atti dal 11/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16556.1/2015)”*

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: *“LASTRICO SOLARE DI MQ. 57 - GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 5, DERIVA CON DEN. DI VARIAZIONE N. 54841 DEL 11/12/1987 PER AMPLIAMENTO, FUSIONE DEI SUB. 1 E SUB. 2, VARIAZ. DISTRIB. INTERNE, INVARIATO”*

BENE 5

M.N. 41 sub 9, via Castellana, piano T

dati derivanti da *“VARIAZIONE del 03/10/2007 Pratica n. TV0427431 in atti*



dal 03/10/2007 FRAZ. PER TRASFER. DIRITTI (n. 21297.1/2007)”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: *“BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA DI MQ. 81 COMUNE AL MAPPALE 41 SUB. 5 - 7 - 8 E MAPPALE 46 SUB. 2 - 3 - 4, DERIVA PER FRAZIONAMENTO DEI DIRITTI ANCHE CON T.F. AL CATASTO TERRENI N. 384629 DEL 24/10/2004 E DAL MAPPALE 41 SUB. 4 GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 1”*

BENE 6

M.N. 876 sub 1, via Castellana, piano T

dati derivanti da *“VARIAZIONE del 03/10/2007 Pratica n. TV0427431 in atti dal 03/10/2007 FRAZ. PER TRASFER. DIRITTI (n. 21297.1/2007)”*

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: *“BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA DI MQ. 515 COMUNE AL MAPPALE 41 SUB. 5 - 7 - 8 E MAPPALE 46 SUB. 2 - 3 - 4, DERIVA PER FRAZIONAMENTO DEI DIRITTI ANCHE CON T.F. AL CATASTO TERRENI N. 384629 DEL 24/10/2004 E DAL MAPPALE 41 SUB. 4 GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. 1”*

BENE 7

M.N. 865, via Castellana, piano T, cat. F/1, cons. 82 m²

dati derivanti da *“VARIAZIONE del 03/10/2007 Pratica n. TV0427431 in atti dal 03/10/2007 FRAZ. PER TRASFER. DIRITTI (n. 21297.1/2007)”*

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene riportata la seguente descrizione: *“AREA URBANA DI MQ. 82 – DERIVA PER FRAZIONAMENTO DEI DIRITTI ANCHE CON T.F. AL CATASTO TERRENI N. 384629 DEL 24/10/2004 E DAL MAPPALE 41 SUB. 4*



GRAFFATO CON IL MAPPALE 46 SUB. I"

con le precisazioni richiamate nel precedente paragrafo "identificazione catastale" che qui, per brevità, si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 917,6**

Sulla base di ricerche effettuate per compravendite di immobili di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - sarebbe pari a circa €/m² 1.200,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà medio - $k_1 = 0,75$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,85$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,85$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85) \\ & = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times (0,542) = 650,25 \text{ €/m}^2 \\ & \text{che si arrotonda a } 650,00 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$917,6 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 596.440,00$$



A detrarre per:

- più probabili spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le rilevanti difformità edilizie riscontrate, comprensiva di relazione puntuale e dettagliata dell'attuale stato di consistenza e di tutti gli allegati progettuali necessari, per tutte le più probabili prestazioni tecniche per dare corso agli adempimenti che si renderanno necessari, per la denuncia di variazione catastale e le pratiche catastali in generale, ogni onere compreso € - 15.000,00
- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere conto delle problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dalla presente e/o futura normativa in tema edilizio-urbanistico, igienico-sanitario, di accessibilità e impiantistico per il rilascio del titolo in sanatoria, per gli eventuali lavori di adeguamento e/o demolizione e/o ripristino e/o comunque lavori diversi che si rendessero necessari sulle porzioni rimanenti dopo le eventuali demolizioni e comunque per le indeterminanze sull'esito della pratica in sanatoria che si dovrà presentare, in termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni,



pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. (a tal riguardo l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che è impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su quanto sopra in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti solo all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore anche se i futuri adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. che verranno richiesti comporteranno un esborso complessivamente maggiore), individuato a corpo nella misura del 20% sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto unico (- 20% x € 573.500,00)

€ - 119.288,00

- deprezzamento sommario per tenere conto che la parte dei fabbricati ricadente nell'area del terreno di cui al M.N. 888 non è oggetto di pignoramento, con le aggravanti che:
 - o il terreno di cui al M.N. 888 divide i beni in posizione pressoché centrale al lotto;



o non vi è soluzione di continuità tra la porzione dei fabbricati realizzati e insistenti sul terreno di cui al M.N. 888 e le restanti porzioni degli stessi che sono realizzate e che insistono sugli enti urbani di cui ai mappali N. 41 e N. 876, comportando la necessità di edificare opere per separare le diverse porzioni oltre la certa riduzione dell'appetibilità del compendio pignorato, individuato a corpo nella misura del 10% sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto unico (- 10% x € 573.500,00)	€ - 59.644,00
Valore di mercato della piena proprietà del lotto unico	€ 402.508,00
Considerato quanto oggetto di pignoramento:	
- il valore di mercato della quota pari a 2/6 della piena proprietà risulta	
€ 402.508,00 x 2/6	€ 134.169,33
- il valore di mercato della quota pari a 1/6 della nuda proprietà (da informazioni ricevute dall'Esecutato il Proprietario 4 alla data del 23/05/2025 risulta essere in vita con l'età di 99 anni)	
€ 402.508,00 x 90% x 1/6	€ 60.376,20
Somma il valore di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà	€ 194.545,33



Per tenere conto che la vendita della quota pari a 2/6 della piena proprietà e a 1/6 della nuda proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente Esperto Stimatore considera un abbattimento nella misura del 10% del valore del valore residuo stimato

€ 194.545,33x 10% € 19.454,55

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 175.090,98

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata 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

€ - 35.018,20

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 140.072,78

che si arrotonda a € **140.000,00**

diconsi euro centoquarantamila / 00.



ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico;
- 3) nota trascritta ai nn. 7621/4950 del 04/03/2011;
- 4) atto di cessione di quota di immobili in data 27/07/1979 al rep. 89305 racc. 10555 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj;
- 5) ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate in data 22/05/2025 sia per dati anagrafici dell'*Esecutato* che sui beni immobili oggetto di pignoramento;
- 6) documentazione fotografica dei beni pignorati;
- 7) riscontro dell'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2025 con allegato il contratto di comodato reperito in archivio di cui al N. 612 Serie 3 del 1997;
- 8) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV);
- 9) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 16/12/2024 al prot. 0065072.

Montebelluna, 12 giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

