

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 23/2024 R.G.E.

promossa da

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale a
Napoli in Via Santa Brigida n. 39 – C.F. e P.IVA 05828330638**
rappresentata e difesa dall'Avv. Massimiliano Chiaventone e con domicilio
eletto presso il Suo studio a Montebelluna (TV) in via Buzzati n. 8/1 e con
dichiarazione di voler ricevere tutte le comunicazioni e notifiche al n. fax
0423/601114 o al seguente indirizzo e-mail pec

massimilianochiaventone@pec.ordineavvocatitrevise.it

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di
Trevise Dott.ssa Paola Torresan in data 27/09/2024 per la stima di beni
immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato*
2, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via
Sansovino, 12, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al
fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;



- l'identificazione catastale 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*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con provvedimento in data 27/09/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan nominava il sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura esecutiva.

In data 28/09/2024 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.).

Con nota email in data 15/10/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare allo studio del Notaio Marchio la richiesta di ottenere copia dell'atto di atto di donazione in data 11/04/2006 repertorio n. 28699/13085 e dell'atto di donazione in data 19/01/2007 repertorio n. 30777/14596.

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

Con nota e-mail pec in data 12/10/2024 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.

In data 23/10/2024 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava il C.D.U. richiesto.

Con nota e-mail pec in data 17/01/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *"In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che **non risultano** contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione"*.

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 17/03/2025.

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 07/04/2025 a:

- **Avv. Massimiliano Chiaventone**, legale di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. – *creditrice procedente* - tramite pec all'indirizzo:

massimilianochiaventone@pec.ordineavvocatitrevise.it

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- **Esecutato 1** ed **Esecutato 2** tramite raccomandata A.R. indirizzata ai rispettivi indirizzi di residenza risultanti dai certificati allegati alla relazione periodica del Custode in data 05/12/2024,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 22/04/2025 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 1* e dell'*Esecutato 2* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI



I beni pignorati comprendono per l'intero della piena proprietà:

- una U.I. in corso di costruzione con destinazione d'uso residenziale dotata di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di m² 311 - censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 2;
- una U.I. in corso di costruzione con destinazione d'uso residenziale dotata di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di m² 275 - censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 3;
- una U.I. costituente B.C.N.C. (spazio manovra – rampa) alle due suindicate censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 1,

il tutto compreso in un fabbricato bifamiliare.

Nel caso in esame:

- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2, seppure priva di agibilità e di accatastamento definitivo, risulta pressochè di fatto ultimata ed abitata;
- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3 risulta edificata al grezzo;
- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1, costituente B.C.N.C. (spazio manovra – rampa) risulta edificata solo parzialmente e al grezzo e comunque in posizione difforme rispetto a quanto assentito;
- le suddette U.I. necessitano di pratiche edilizie in sanatoria necessarie a regolarizzare le difformità accertate riguardanti sia parti in proprietà esclusiva, sia parti comuni;
- con particolare riguardo alle parti comuni, oltre alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, si renderanno necessari anche lavori di



completamento i cui relativi oneri e adempimenti dovranno essere sostenuti ed effettuati dal/gli aggiudicatario/i;

- l'eventuale vendita di due lotti distinti comporterebbe l'auspicata presentazione pressoché contemporanea di due pratiche edilizie distinte e la successiva attuazione di tutti i relativi adempimenti in modo pressoché condiviso e congiunto da parte dei due aggiudicatari.

Considerato quanto sopra, al fine di non generare problemi di coordinamento tecnico-economico tra due distinti aggiudicatari, anche in ordine al possibile diverso momento temporale in cui i due lotti potrebbero essere alienati o all'eventualità che uno dei due lotti non venisse aggiudicato, e dovendo comunque garantire la possibilità per il futuro acquirente di poter provvedere ai necessari adempimenti amministrativi e edilizi senza dover sostenere e/o anticipare costi spettanti ad un altro soggetto, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuna la formazione di un **unico lotto**.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Foglio 4

BENE 1

M.N. 1920 sub 2, via Maglio, piano S1-T-1, cat. F/3

dati derivanti da “*COSTITUZIONE del 20/11/2006 Pratica n. TV0310234 in atti dal 20/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4283.1/2006)*”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto



“UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.311”

BENE 2

M.N. 1920 sub 3, via Maglio, piano S1-T-1, cat. F/3

dati derivanti da *“COSTITUZIONE del 20/11/2006 Pratica n. TV0310234 in atti dal 20/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4283.1/2006)”*

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto *“UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.275”*

BENE 3

M.N. 1920 sub 1, via Maglio, piano S1-T-1

dati derivanti da *“COSTITUZIONE del 20/11/2006 Pratica n. TV0310234 in atti dal 20/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4283.1/2006)”*

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto *“BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3 (SPAZIO MANOVRA-RAMPA)”*

con la precisazione che il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 41 con il M.N. 1920 di are 8.24, ente urbano in forza di *“Tipo Mappale del 14/11/2006 Pratica n. TV0296003 in atti dal 14/11/2006 (n. 296003.1/2006)”*.

La documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico sono allegati **sub 2** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui è eretto il fabbricato bifamiliare



comprendente i beni oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 1913, N. 1918, pubblica strada denominata via Maglio, mappali N. 1916 e N. 1672, 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 lo stesso si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* con:

- atto di donazione del 11/04/2006 al rep. 28699/13085 del Notaio Andrea Marchio, trascritto a Treviso il 14/04/2006 ai nn. 18172/10558 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);
- atto di donazione del 19/01/2007 al rep. 30777/14596 del Notaio Andrea Marchio, trascritto a Treviso il 26/01/2007 ai nn. 4399/3156 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, lo scrivente sottolinea che nell'atto di donazione del 11/04/2006 al rep. 28699/13085 viene precisato quanto segue:

- nell'art. 2: *“Gli immobili sopra descritti vengono donati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte donante, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive”*;
- nell'art. 3: *“Garantisce la parte donante la piena proprietà degli immobili donati per averli acquistati in successione legittima del proprio padre signor ... (n.d.r.: Proprietario 1) apertasi in data 9*



giugno 1967, giusta denuncia registrata al n. 46 vol. 232, rettificata con denuncia registrata in data 29 marzo 1982 al n. 72 vol. 317, trascritta in Treviso il 7 aprile 1982 ai nn. 7983/6719, e successiva riunione d'usufrutto in morte della signora ... (n.d.r.: Proprietario 3) avvenuta in data 12 novembre 1990. Garantisce inoltre la libertà degli immobili stessi da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole.

- nell'art. 8: "Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia, la signora [REDACTED] dichiara che la costruzione insistente sulle porzioni di terreno in oggetto è iniziata in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Montebelluna in data 26 luglio 1999 n. 14384, rinnovata con permesso a costruire n. 28325 del 9 ottobre 2003.

A tale proposito dichiara altresì che non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo nè sono state eseguite ulteriori opere per le quali siano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni o denunce di inizio attività edilizie ...".

Nell'atto di donazione del 19/01/2007 al rep. 30777/14596 viene precisato quanto segue:

- nell'art. 2: "L'immobile sopra descritto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede dalla parte donante, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, nonché con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C.



Si precisa che tra dette parti comuni è ricompreso il M.N. 1920 sub. 1 (spazio manovra e rampa) spettante all'immobile in oggetto per la quota di un mezzo”;

- nell'art. 3: *“Garantisce la parte donante la piena proprietà dell'immobile donato per averlo acquistato in maggior consistenza con atto di donazione a mio rogito in data 11 aprile 2006 rep.n.28699, registrato a Montebelluna il 13 aprile 2006 al n. 1699, trascritto in Treviso il 14 aprile 2006 ai nn. 18172/10558.*

Garantisce inoltre la libertà dell'immobile stesso da qualsia-si censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole”

- nell'art. 8: *“Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia, la parte donante dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto è stato fin qui realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Montebelluna in data 26 luglio 1999 n. 14384, rinnovata con per-messo a costruire n. 28325 in data 9 ottobre 2003 e che per la porzione in oggetto non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo né sono state eseguite ulteriori opere per le quali siano necessari permessi, concessioni, autorizza-zioni o denunce di inizio attività edilizie”.*

DITTA INTESTATARIA

In forza di:

- atto di donazione del 11/04/2006 al rep. 28699/13085 del Notaio Andrea Marchio, trascritto a Treviso il 14/04/2006 ai nn. 18172/10558 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);



- atto di donazione del 19/01/2007 al rep. 30777/14596 del Notaio Andrea Marchio, trascritto a Treviso il 26/01/2007 ai nn. 4399/3156 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

la ditta intestataria del di cui al **M.N. 1920 sub 2** (bene 1 del lotto unico formato) a cui compete la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{2}$ del bene comune di cui al M.N. 1920 sub 1 risulta:

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

la ditta intestataria del di cui al M.N. 1920 sub 3 (bene 2 del lotto unico formato) a cui compete la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{2}$ del bene comune di cui al M.N. 1920 sub 1 (spazio di manovra e rampa) risulta:

- **Esecutato 2** per l'intero della piena proprietà.

Nell'atto di donazione del 19/01/2007 al rep. 30777/14596, l'**Esecutato 1** ha dichiarato "... *di essere coniugata in regime di separazione dei beni*".

In entrambi i citati atti di donazione, l'**Esecutato 2** ha dichiarato "... *di essere coniugato in regime di separazione dei beni*".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 01/04/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/01/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente a quella cui è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, risulta che:



- a carico dell'*Esecutato 1* sussistono ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima). Reperite e verificate le ulteriori note di trascrizione e di annotazione, il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato che non riguardano i beni oggetto di pignoramento (cfr. allegati da **sub 6** a **sub 9** alla presente perizia di stima);
- a carico dell'*Esecutato 2* non sussistono ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima);

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 01/04/2025, 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 (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 2048 del 25/01/2024 - N. generale 2913

Verbale di pignoramento immobiliare di cui al N. 9114 di rep. in data 08/01/2024 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di "**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**" con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro l'*Esecutato 1* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 2 (bene 1 del lotto unico), contro l'*Esecutato 2* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 3 (bene 2 del lotto unico) e contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* per i diritti pari



a ½ di piena proprietà ciascuno sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 1 (bene 3 del lotto unico).

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 937 del 26/01/2007 - N. generale 4340

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 30778/14597 del 19/01/2007 ai rogiti del Notaio Andrea Marchio a favore di **“VENETO BANCA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI”** con sede in Montebelluna (TV), C.F. 00208740266 per l'importo capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 360.000,00 – durata 25 anni, contro l'*Esecutato 1* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 2 (bene 1 del lotto unico), contro l'*Esecutato 2* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 3 (bene 2 del lotto unico) e contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 1 (bene 3 del lotto unico).

Nel certificato notarile viene riportato *“a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:*

- In data 31 luglio 2012 al n. 2935 di surrogazione”.

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

Iscrizione N. 16097 del 06/12/2007 - N. generale 57754

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 33463/16315 del 03/12/2007 ai rogiti del Notaio Andrea Marchio a favore di **“VENETO BANCA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI”** con sede



in Montebelluna (TV), C.F. 00208740266 per l'importo capitale di € 35.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 63.000,00 – durata 25 anni, contro l'*Esecutato 1* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 2 (bene 1 del lotto unico).

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

Iscrizione N. 1879 del 12/03/2010 - N. generale 8602

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 38979/20227 del 10/03/2010 ai rogiti del Notaio Andrea Marchio a favore di "**VENETO BANCA S.P.A.**" con sede in Montebelluna (TV), C.F. 04167010265 per l'importo capitale di € 110.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 198.000,00 – durata 10 anni e 1 mesi, contro il *Soggetto 1* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su beni immobili non oggetto della presente procedura, contro l'*Esecutato 1* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 2 (bene 1 del lotto unico), contro l'*Esecutato 1* e contro il *Soggetto 2* per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno su beni immobili non oggetto della presente procedura e contro l'*Esecutato 2* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al C.F. – Sez. F – Fg. 4 – M.N. 1920 sub 3 (bene 2 del lotto unico) e su altri beni immobili non oggetto della presente procedura.

Nel certificato notarile viene identificato il *Debitore non datore di ipoteca*.

Nel certificato notarile viene altresì riportato "*a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:*

- *In data 30 maggio 2013 al n. 3796 di annotazione ad iscrizione surroga ai*



sensi del d. lgs. 385/1993 art. 120 quater”.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 31/03/2025 non risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto al Creditore procedente.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 11** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato per l'intero da:

- un'U.I. in corso di costruzione con destinazione d'uso residenziale dotata di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di m² 311 - censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 2;
- un'U.I. in corso di costruzione con destinazione d'uso residenziale dotata di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di m² 275 - censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 3;
- un'U.I. B.C.N.C. alle due suindicate censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 1,

il tutto compreso in un fabbricato bifamiliare sito a Montebelluna in via Maglio a circa 3,5 km dal centro.

Risultando le U.I. pignorate prive di agibilità, non sono dotate di numero civico.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Maglio per mezzo di cancelletti



pedonali e di un'apertura carraia priva di cancello che comunica con l'area che dovrà essere adibita a rampa carraia per accedere al piano interrato che allo stato, però, non risulta ancora realizzata.

In forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Montebelluna, risulta che la costruzione del fabbricato bifamiliare è iniziata nel 1999 ma che poi, anche se risultano tre rinnovi dei titoli edilizi, non è mai stata completata.

Esso presenta tipologia strutturale propria dell'epoca in cui è stato realizzato costituita da strutture portanti in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio, solai di interpiano in latero-cemento e copertura in legno.

La copertura presenta manto in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura in tonalità gialla con qualche elemento architettonico rivestito con mattoni faccia vista.

La recinzione risulta realizzata solo in parte e lungo il confine sud.

L'ente urbano su cui insistono i fabbricati non presenta soluzione di continuità con i terreni e le proprietà confinanti ad est, a nord e ad ovest.

Tenuto conto che le unità immobiliari costituenti il lotto unico presentano livelli di completamento differenti, lo scrivente provvederà a descriverle in modo separato.

Descrizione particolare dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2

L'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 costituisce la porzione ovest del fabbricato bifamiliare.

Seppur non dotata di agibilità e non accatastata, in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che la detta U.I. risulta pressochè completata e abitata



dall'*Esecutato 1* e dal proprio nucleo familiare.

I lavori di costruzione, infatti, sono sostanzialmente ultimati con riguardo alle strutture, agli impianti e alle finiture in generale.

Il sottoscritto rileva comunque l'assenza dei serramenti nei locali del piano interrato, del pavimento delle scale che collegano il piano interrato con il piano terra, della pavimentazione del terrazzo, del portico e del camminamento che collega l'accesso pedonale al portico, del parapetto del terrazzo (condizione di assoluta pericolosità) e delle dipinture di alcuni locali interni.

Ad ogni modo, l'U.I. è dotata al piano terra di porta di ingresso principale che comunica con il portico a sud e di ulteriore porta a nord entrambe aventi telaio in legno portante vetro camera.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno con apertura ad anta

I serramenti interni hanno telaio in legno portanti vetro camera.

L'U.I. comprende progettualmente:

- al piano interrato: il garage, la cantina, due ripostigli, la lavanderia e la c.t. e il vano scale di collegamento al piano terra. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'apertura carraia del garage è stata ridotta tamponando la parete e ricavando una porta pedonale e una finestrella. Tale locale, pertanto, non può più essere destinato a quanto previsto progettualmente;
- al piano terra: il soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno, il vano scale di collegamento con gli altri livelli e il portico esterno;
- al primo piano: tre camere, il bagno, il disimpegno, il vano scale di collegamento al piano terra e la terrazza. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul vano scale è stato realizzato un soppalco



in legno raggiungibile per mezzo di un'ulteriore rampa di scala anch'essa con struttura in legno (lo scrivente segnala che sia il soppalco che la rampa di scale sono prive di parapetto).

La descrizione particolare del livello di completamento dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 ed in particolare delle sue finiture interne ed esterne, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 11** alla presente relazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione particolare dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3

L'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3 costituisce la porzione est del fabbricato bifamiliare.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che la detta U.I. risulta completata al grezzo, priva di impianti, di serramenti e di finiture interne.

L'U.I. comprende progettualmente:

- al piano interrato: il garage, la cantina, due ripostigli, la lavanderia e la c.t. e il vano scale di collegamento al piano terra;
- al piano terra: il soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno, il vano scale di collegamento con gli altri livelli e il portico esterno;
- al primo piano: tre camere, il bagno, il disimpegno, il vano scale di collegamento al piano terra e la terrazza.

Il camminamento esterno di collegamento tra il cancelletto pedonale e il portico è realizzato al grezzo ed è privo di pavimento.

La descrizione particolare del livello di completamento interna ed esterna dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 11** alla presente relazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.



Descrizione particolare dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1

L'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1 costituisce catastalmente un B.C.N.C. ad uso spazio di manovra – rampa.

Per quanto è possibile accertare dall'elaborato planimetrico catastale risulta che:

- la rampa carraia si sviluppa ad est rispetto al fabbricato bifamiliare;
- lo spazio di manovra interrato si sviluppa a nord del fabbricato bifamiliare.

Lo scrivente segnala che, dal punto di vista edilizio-urbanistico, l'ultimo progetto assentito presenta la rampa carraia da realizzarsi ad ovest rispetto al fabbricato bifamiliare.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che la rampa carraia di collegamento al piano interrato è stata realizzata in modo conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale, ossia ad est rispetto al fabbricato.

Per quanto è stato possibile accertare, le strutture della porzione di fabbricato interrata comprendente lo spazio di manovra risultano ultimate al grezzo, prive di eventuali serramenti e finiture, mentre non risulta realizzata alcuna struttura della rampa carraia.

La descrizione particolare del livello di completamento dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 11** alla presente relazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

Pur considerando i diversi livelli di finitura esterna ed interna delle varie U.I. costituenti il lotto unico, esse presentano nel complesso condizioni



manutentive e conservative di livello sufficiente.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, con particolare riguardo all'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 (che allo stato è l'unica dotata di impianti e di finiture, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la dipintura e/o ridipintura dei locali, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Quanto sopra senza escludere ulteriori danni, ammaloramenti e/o altro che non è stato possibile accertare.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento e di produzione di ACS con caldaia a gas installata nel piano interrato e con radiatori nei vari locali e integrato con pannelli solari per la produzione di ACS in copertura. Il piano interrato non risulta riscaldato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario con vasche;
- impianto di antenna televisiva;
- cottura cibi con gas metano;
- predisposizione impianto telefonico.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che l'Esecutato 1, in sede di sopralluogo, ha comunicato che non risultando l'U.I. di cui al M.N. 1920



sub 2 dotata di agibilità, non è stato possibile effettuare alcuna domanda di allacciamento autonoma della stessa ai distributori e fornitori dei servizi e che, per tale motivo, tutti gli impianti sono allacciati ai contatori di altra unità abitativa confinante di proprietà dei genitori che però non è oggetto di pignoramento.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala, altresì, che, per quanto è stato possibile accertare, i detti impianti sono privi di Dichiarazioni di Conformità depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo scrivente, considerato quanto sopra, valuta che tutti gli impianti, oltre a richiedere approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge (controlli e accertamenti da cui si ritiene altamente probabile risultino gravosi interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento), necessitano di essere staccati dall'attuale alimentazione e, una volta ottenuta l'agibilità, allacciati ad utenze autonome.

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 degli ultimi progetti depositati presso il Comune di Montebelluna, risulta:

U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 – U.I. in corso di costruzione
a destinazione residenziale



- piano interrato – locali di servizio	m ²	73,1 x 0,5	m ²	36,6
- piano terra - locali abitabili	m ²	58,8 x 1,0	m ²	58,8
- piano terra – portico	m ²	13,5 x 0,4	m ²	5,4
- piano primo - locali abitabili	m ²	58,8 x 1,0	m ²	58,8
- piano primo – terrazza	m ²	3,4 x 0,3	m ²	1,0
- area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a m ² 311 - per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m ²	117,6 x 0,1	m ²	11,8
- area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a m ² 311 - per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio	m ²	117,6 x 0,03	m ²	<u>3,5</u>

Superficie totale commerciale convenzionale dell'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2

m² 175,90

U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3 – U.I. in corso di costruzione a destinazione residenziale

- piano interrato – locali di servizio	m ²	73,1 x 0,5	m ²	36,6
- piano terra - locali abitabili	m ²	58,8 x 1,0	m ²	58,8



- piano terra – portico	m ²	13,5 x 0,4	m ²	5,4
- piano primo - locali abitabili	m ²	58,8 x 1,0	m ²	58,8
- piano primo – terrazza	m ²	3,4 x 0,3	m ²	1,0
- area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a m ² 275 - per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m ²	117,6 x 0,1	m ²	11,8
- area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a m ² 275 - per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio	m ²	117,6 x 0,03	m ²	<u>3,5</u>

**Superficie totale commerciale convenzionale dell'U.I. di
cui al M.N. 1920 sub 3**

m² 175,90

L'area scoperta di superficie di 75,8 m² (eccedente con
riguardo al bene di cui al M.N. 1920 sub 2) e di 39,8 m²
(eccedente con riguardo al bene di cui al M.N. 1920 sub 3)
per complessivi

m² 115,6

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 12/10/2024 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 nota e-mail pec in data 17/01/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *"In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che **non risultano** contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione"* (cfr. allegato **sub 12** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 20/03/2025, si desume che:

- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 è *"occupato dall' ... (n.d.r.: Esecutato 1) con il proprio nucleo familiare"*;
- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1 e sub 3 è *"libero da persone ma non da cose"*.

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), i beni immobili oggetto di pignoramento risultano edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione N. 14384 del 26/07/1999 per la *"costruzione civile abitazione bifamiliare"* (cfr. file denominato *"1999-07-26_C.E. n. 14384"* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 28325 del 09/10/2003 per il *"rinnovo C.E. 14384 del 26.7.1999 – costruzione civile abitazione bifamiliare"* (cfr.



- file denominato “2003-10-09_P.D.C. n. 28325” dell’allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- voltura in data 05/06/2006 della concessione N. 14384/98 del 26/07/1999 e del successivo rinnovo N. 28325/04 (cfr. file denominato “2006-06-05_Voltura C.E. n. 14384” dell’allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
 - permesso di costruire N. 11941 del 16/07/2007 per il “*rinnovo, variante e cointestazione al P.C. 28325 del 09.10.2003 già rinnovo C.E. 14383 del 26.07.1999 – costruzione civile abitazione bifamiliare*” (cfr. file denominato “2007-07-16_P.D.C. n. 11941” dell’allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
 - permesso di costruire N. 1958 del 27/01/2012 per il “*rinnovo P.C. 11941 del 16.07.2007 già rinnovo, variante e cointestazione al P.C. 28325/03, C.E. 14383/99 – costruzione civile abitazione bifamiliare*” (cfr. file denominato “2012-01-27_P.D.C. n. 1958” dell’allegato **sub 13** 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 Montebelluna (TV).

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati al **permesso di costruire N. 1958 del**



27/01/2012, 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:

- **con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2:**

- il permesso di costruire risulta ormai scaduto e, seppur i lavori risultino pressoché completati a meno di qualche limitata opera di finitura interna ed esterna, non risulta depositata alcuna richiesta e/o pratica per il rilascio dell'agibilità;
- l'U.I. risulta abitata anche se priva del certificato di agibilità;
- al piano interrato:
 - l'apertura carraia del garage è stata ridotta tamponando la parete e ricavando una porta pedonale di dimensioni 1,20 m x h 2,10 m e una finestrella di dimensioni 1,4 m x h 0,5 m. Tale locale, pertanto, non è utilizzabile come garage;
 - non risultano installati i serramenti da finestra;
 - è presente un elemento tipo pilastro di dimensioni pari a circa 0,25 m x 0,35 m in corrispondenza dello spigolo sud-ovest del locale assentito come garage;
 - non sono realizzate le spallette della porta tra il garage e il ripostiglio;
 - sono realizzate due spallette per una porta tra il ripostiglio e il sottoscala;
- al piano terra:
 - il pianerottolo della scala di collegamento tra piano interrato e



- piano terra è diviso con alzata;
- la parete interna tra il bagno e l'ingresso è realizzata spostata più ad est a favore della lunghezza del bagno;
- al primo piano:
- la rampa della scala che sbarca al primo piano presenta un numero maggiore di scalini rispetto a quanto rappresentato;
 - risulta realizzata un'ulteriore rampa di scale con struttura in legno a 5 scalini che permette di accedere ad un soppalco, anch'esso con struttura in legno, realizzati sopra le scale di collegamento tra il piano terra e il primo piano. Il soppalco e l'ulteriore rampa risultano privi di parapetti – condizione di assoluta pericolosità;
 - la parete interna della camera nord-ovest non è lineare e presenta uno scostamento verso ovest in prossimità della porta d'ingresso;
 - la terrazza è priva di parapetto – condizione di assoluta pericolosità;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- le recinzioni sono state realizzate solo in minima parte;
- **con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3:**
- il permesso di costruire risulta ormai scaduto e i lavori sono stati interrotti allo stato grezzo, privo di impianti, di serramenti e finiture interne in generale;
 - le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti



rispetto a quelle indicate progettualmente;

- le recinzioni sono state realizzate solo in minima parte;

- **con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1:**

- il permesso di costruire risulta ormai scaduto e i lavori sono stati realizzati solo in parte e allo stato grezzo;
- la posizione della rampa carraia è stata predisposta a est del fabbricato bifamiliare anziché ad ovest come previsto progettualmente;
- la struttura della rampa carraia, in ogni caso, non risulta realizzata e la stessa è allo stato ricavata nel terreno;
- nella porzione ovest dello spazio di manovra risulta realizzata una parete divisoria in calcestruzzo armato per il ricavo di un locale di larghezza pari a circa 1,55 m;
- il detto locale è dotato nella parete sud di finestra comunicante con bocca di lupo.

Considerazioni conclusive

Considerato che il permesso di costruire è scaduto, al fine di completare i lavori sarà necessario ottenere un nuovo titolo edilizio che dovrà comunque rispettare le prescrizioni urbanistiche e i requisiti igienico-sanitari, le prescrizioni per l'efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, ecc. che risulteranno in vigore al momento del deposito della pratica edilizia. Tenuto conto, inoltre, che quanto è stato realizzato risulta parzialmente difforme all'ultimo stato assentito, sarà preliminarmente necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Una volta ottenuti i titoli abilitativi necessari a sanare le difformità e a



terminare i lavori, si renderà poi necessario depositare la segnalazione certificata per il rilascio dell'agibilità che, al pari del titolo abilitativo che si dovrà ottenere per completare i lavori, dovrà rispettare i requisiti igienico-sanitari, di efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, impiantistici, ecc. che saranno in vigore al momento del suo deposito.

Considerato, poi, che allo stato, anche in forza dell'incertezza sui momenti temporali in cui verrà richiesto il nuovo titolo abilitativo e in cui verrà depositata la segnalazione certificata di agibilità, non è possibile prevedere le eventuali problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dall'eventuale futura normativa per il rilascio del nuovo titolo, lo scrivente cautelativamente considera un congruo deprezzamento nella stima dei beni, oltre ai più probabili costi relativi alle spese tecniche che si renderanno necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie e per dare tutti i lavori completati a regola d'arte.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Per le dette U.I., che sono ancora accatastate con categoria F/3 – in corso di costruzione – risulta presentato il solo elaborato planimetrico e il relativo elenco subalterni.

Non risultano presentate, invece, le planimetrie catastali.

Considerazioni conclusive

Una volta regolarizzato quanto realizzato e comunque ottenuto il titolo abilitativo per ultimare i lavori, preliminarmente rispetto al deposito della segnalazione certificata di agibilità si renderà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale con le planimetrie delle U.I.

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) al prot. 0055072 in data 23/10/2024 (cfr. allegato **sub 14** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio,



- 1) con atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 29/03/1982 repertorio 72/317, trascritto a Treviso in data 07/04/1982 ai nn. 7983/6719, in morte del *Proprietario 1* avvenuta in data 09/06/1967, i beni immobili censiti al C.T. – Fg. 41 – M.N. 218 e M.N. 219, soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla presente procedura, oltre ad altri, sono pervenuti in ditta a:
 - *Proprietario 2* per l'intero della nuda proprietà;
 - *Proprietario 3* per l'intero dell'usufrutto.
- 2) con atto di donazione del 11/04/2006 al rep. 28699/13085 del Notaio Andrea Marchio, trascritto a Treviso il 14/04/2006 ai nn. 18172/10558 il *Proprietario 2* donava l'intero della piena proprietà dei beni immobili censiti al C.T. – Fg. 41 – M.N. 1904 e M.N. 219, soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla presente procedura, e la ditta intestataria diveniva:
 - *Esecutato 2* per l'intero della piena proprietà.
- 3) con atto di donazione del 19/01/2007 al rep. 30777/14596 del Notaio Andrea Marchio, trascritto a Treviso il 26/01/2007 ai nn. 4399/3156 l'*Esecutato 2* donava la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei beni immobili censiti al C.F. – Sez. F – Fg. 4 con i mappali N. 1920 sub 2 e N. 1920 sub 1 di cui alla presente procedura, e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
 - *Esecutato 1* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - *Esecutato 2* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

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 da:

- un'U.I. in corso di costruzione con destinazione d'uso residenziale dotata di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di m² 311 - censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 2;
- un'U.I. in corso di costruzione con destinazione d'uso residenziale dotata di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di m² 275 - censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 3;
- un'U.I. B.C.N.C. (spazio manovra – rampa) alle due suindicate censita al C.F. – Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Fg. 4 con il M.N. 1920 sub 1,

il tutto compreso in un fabbricato bifamiliare.

Come già motivato nel precedente paragrafo “*formazione dei lotti*”, nel caso in esame, risulta che:

- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2, pur non avendo ottenuto l'agibilità e non essendo accatastata, risulta pressochè ultimata ed abitata;
- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3 risulta edificata al grezzo;
- l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 1, costituente B.C.N.C. (spazio manovra



- rampa) risulta edificata solo parzialmente e al grezzo e comunque in posizione difforme rispetto a quanto assentito;
- le suddette U.I. necessitano di pratiche edilizie in sanatoria necessarie a regolarizzare le difformità accertate riguardanti sia parti in proprietà esclusiva ma anche parti comuni;
- con particolare riguardo alle parti comuni, oltre alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, si renderanno necessari anche lavori di completamento i cui relativi oneri e adempimenti dovranno essere sostenuti ed effettuati dal/gli aggiudicatario/i;
- l'eventuale vendita di due lotti distinti richiederebbe la presentazione delle pratiche edilizie e comunque l'attuazione di tutti i relativi adempimenti in modo congiunto da parte dei due nuovi aggiudicatari.

Ciò considerato, al fine di non generare problematiche derivanti dalla detta necessità di coordinamento tecnico-economico tra due eventuali distinti aggiudicatari, anche in ordine al possibile diverso momento temporale in cui due lotti potrebbero essere venduti o all'eventualità che uno dei due lotti non venga aggiudicato, e dovendo comunque garantire la possibilità per chi acquisterà di poter provvedere ai necessari adempimenti in completa autonomia senza dover sostenere e/o anticipare spese a carico di altri, lo scrivente Esperto Stimatore valuta che il **lotto unico** formato non sia comodamente divisibile.

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 Montebelluna (TV) – Sez. F – Foglio 4

BENE 1

M.N. 1920 sub 2, via Maglio, piano S1-T-1, cat. F/3

dati derivanti da *“COSTITUZIONE del 20/11/2006 Pratica n. TV0310234 in atti dal 20/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4283.1/2006)”*

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto *“UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.311”*

BENE 2

M.N. 1920 sub 3, via Maglio, piano S1-T-1, cat. F/3

dati derivanti da *“COSTITUZIONE del 20/11/2006 Pratica n. TV0310234 in atti dal 20/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4283.1/2006)”*

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto *“UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.275”*

BENE 3

M.N. 1920 sub 1, via Maglio, piano S1-T-1

dati derivanti da *“COSTITUZIONE del 20/11/2006 Pratica n. TV0310234 in atti dal 20/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4283.1/2006)”*



Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto
“BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3 (SPAZIO MANOVRA-
RAMPA)”

con la precisazione che il fabbricato comprendente i beni oggetto di
pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna
(TV) nel F° 41 con il M.N. 1920 di are 8.24, ente urbano in forza di “*Tipo
Mappale del 14/11/2006 Pratica n. TV0296003 in atti dal 14/11/2006 (n.
296003.1/2006)*”.

aventi:

- con riguardo al bene di cui al M.N. 1920 sub 2: la
superficie lorda convenzionale commerciale di m²
175,90

Indagini di mercato effettuate per compravendite
di immobili permettono di determinare il più
probabile valore di mercato che si concretizza per
fabbricati con la medesima tipologia edilizia,
ubicazione e stato conservativo e manutentivo
normale, nella misura pari a circa €/m² 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi per
tenere conto delle peculiarità del bene in esame

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,80$
- coefficiente per contesto ambientale e
urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$
- coefficiente per stato conservativo e
manutentivo - $k_3 = 0,95$;



- coefficiente per stato di completamento - $k_4 = 0,925$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,925) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,703) = 703,00 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

che si arrotonda a 700,00 €/m²

$$175,9 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 123.130,00$$

- con riguardo al bene di cui al M.N. 1920 sub 3: la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 175,90

Indagini di mercato effettuate per compravendite di immobili permettono di determinare il più probabile valore di mercato che si concretizza per fabbricati con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo e manutentivo normale, nella misura pari a circa €/m² 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi per tenere conto delle peculiarità del bene in esame

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,80$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$
- coefficiente per stato conservativo e manutentivo - $k_3 = 0,95$;



- coefficiente per stato di completamento - $k_4 = 0,50$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,80 \times 1,00 \times 0,095 \times 0,50) = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,380) = 380,00 \text{ €/m}^2 \\
 & 175,9 \text{ m}^2 \times 380,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 66.842,00
 \end{aligned}$$

- l'area scoperta eccedente rispetto a quella considerata nel calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale di m^2 75,8 per l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 2 e di m^2 39,8 per l'U.I. di cui al M.N. 1920 sub 3, per complessivi

$$115,6 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \underline{2.890,00}$$

SOMMA IL VALORE DEI BENI COSTITUENTI

IL LOTTO UNICO € 192.862,00

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una prima pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato e l'ultimo stato assentito, per la presentazione di una successiva pratica edilizia per ottenere il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per ultimare le opere mancanti, comprensiva di relazione puntuale e dettagliata dello stato di



consistenza, del computo metrico delle opere mancanti e di tutti gli allegati progettuali necessari, per la redazione del certificato di collaudo statico che (in forza di quanto reperito agli atti del Comune di Montebelluna, si deve cautelativamente considerare non emesso, per il C.S.P., per il C.S.E., per la direzione lavori, per la denuncia di variazione catastale e le pratiche catastali in generale e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità per entrambe le unità, ogni onere compreso

€ - 25.000,00

- più probabile costo per i lavori necessari al completamento del bene comune non censibile (spazio di manovra e rampa), comprese strutture, serramenti e finiture e per la realizzazione della recinzione da realizzarsi lungo il perimetro del terreno su cui insistono le U.I. oggetto di pignoramento, compresa la fornitura e installazione dei cancelli pedonali e carraio, ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte
- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere conto delle problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dalla futura normativa in tema edilizio-

€ - 20.000,00



urbanistico, igienico-sanitario, di efficientamento energetica, di accessibilità e impiantistico per il rilascio del nuovo titolo, per gli eventuali lavori di adeguamento che potrebbero interessare impianti, finiture, strutture, opere di efficientamento energetico, ecc. 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), individuato a corpo nella misura del 15% sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto unico (- 15% x € 192.862,00)

€ - 28.215,50

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ 118.932,70



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

€ - 23.786,54

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO

€ 95.146,16

che si arrotonda a

€ **95.150,00**

diconsi euro novantacinquemilacentocinquanta / 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) atto di donazione del 11/04/2006 al rep. 28699/13085 del Notaio Andrea Marchio;
- 4) atto di donazione del 19/01/2007 al rep. 30777/14596 del Notaio Andrea Marchio;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 01/04/2025 a carico dell'*Esecutato 1*;



- 6) nota trascrizione ai nn. 10282/7352 del 21/03/2024;
- 7) annotazione ai nn. 19760/2583 del 30/05/2024;
- 8) annotazione ai nn. 19761/2584 del 30/05/2024;
- 9) annotazione ai nn. 19764/2587 del 30/05/2024;
- 10) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 01/04/2025 a carico dell'*Esecutato* 2;
- 11) documentazione fotografica dei beni;
- 12) nota Agenzia Entrate ricevuta con pec in data 17/01/2025;
- 13) documentazione tecnico-edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV);
- 14) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0055072 in data 23/10/2024.

Montebelluna, 23 aprile 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser



