

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 227/2024 R.G.E.**

promossa da

██████████ con sede a Padova in via San Marco n. 11, C.F.

██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Laghi con domicilio  
eletto presso il Suo studio a Treviso in viale Cesare Battisti n. 1

[paololaghi@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:paololaghi@pec.ordineavvocatitrevise.it)

e con il successivo intervento quale cessionario del credito di

██████████ residente a ██████████ in ██████████,

C.F. ██████████, rappresentato e difeso dall'Avv. Ferdinando  
Bosco in via Silvio Pellico n. 40/4

[ferdinandobosco@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:ferdinandobosco@pec.ordineavvocatitrevise.it)

contro

**ESECUTATO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan**

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

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 14/03/2025 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino n. 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 pec in data 17/03/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 14/03/2025 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

In data 24/03/2025 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 Roncade (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail pec in data 23/03/2025 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 24/03/2025, lo scrivente Esperto Stimatore inoltrava al Custode nominato la documentazione catastale e comunicava gli esiti della verifica effettuata sulla documentazione ex art. 567 co. 2.

Il sottoscritto provvedeva anche a richiedere allo studio Notarile Associato Baravelli, Bianconi e Talice la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita in data 16/01/2019 rep. 79090 del Notaio Dott. Francesco Candido Baravelli, con cui l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni pignorati. In data 24/03/2025 lo studio del Notaio Baravelli inviava copia dell'atto richiesto.

Con nota e-mail pec in data 26/03/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria Le comunichiamo che non risultano in essere contratti della tipologia negoziale di interesse, regolarmente registrati, aventi come dante causa*

*(locatore / comodante) il soggetto da Lei indicato quale proprietario dei beni oggetto della procedura esecutiva riportata in epigrafe”.*

Il Comune di Roncade (TV) rilasciava il C.D.U. N. 28 in data 03/04/2025 e copia delle pratiche edilizie reperite agli atti in data 19/05/2025.

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 un primo sopralluogo al bene pignorato per il giorno 26/05/2025.

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 11/11/2024 a:

- [REDACTED] con sede a Padova in via San Marco n. 11, C.F. [REDACTED] *–procedente –* tramite comunicazione pec all'indirizzo dell'Avv. Paolo Laghi:

[paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- [REDACTED] residente a [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] *– intervenuto quale cessionario del credito -* tramite comunicazione pec all'indirizzo dell'Avv. Ferdinando Bosco:

[ferdinandobosco@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:ferdinandobosco@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F.

[REDACTED] – *intervenuta* – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo ove è domiciliato il [REDACTED] che la rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del ricorso:

[REDACTED]

- [REDACTED] con sede a Roncade (TV) in via Giacinto Longhin n. 97, C.F. [REDACTED] – *intervenuta* – tramite comunicazione pec all'indirizzo dell'Avv. Fabiana Biasetto:

[fabianabiasetto@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:fabianabiasetto@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it);
- **Esecutato** tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso il quale è stato notificato l'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 30/09/2025 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 l'intero della piena proprietà:

- un'abitazione unifamiliare in villino censita al C.F. – Comune di

- Roncade (TV) – sez. C – fg. 2 con il M.N. 1620 sub 5;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 1482;
  - un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 1624;
  - un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 1628;
  - un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 2043;
  - un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 2044;
  - un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 2046;
  - *“con l’estensione dell’ipoteca a tutte le accessioni, pertinenze, costruzioni presenti e future”*,

il tutto costituente un compendio di beni contigui tra loro con destinazione principale di tipo residenziale e con i terreni che costituiscono, di fatto, area pertinenziale all’abitazione, 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 l’intero della piena proprietà**

**CATASTO FABBRICATI**

Comune di Roncade (TV) – Sez. C – Foglio 2

**BENE 1**

**M.N. 1620 sub 5**, via Trento Trieste n. SNC piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 165 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 165), R.C. € 516,46 con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. TV0034527 in atti dal 27/03/2019 F4-ABITAZIONE (n. 8243.1/2019)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene descritta “*ABITAZIONE CON CORTE DI MQ. 891*”

CATASTO TERRENI

Comune di Roncade (TV) – Foglio 28

**BENE 2**

**M.N. 1482 incolt ster**, are 1.47

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 12/11/2001 Pratica n. 358162 in atti dal 12/11/2001 (n. 9727.1/2001)*”

**BENE 3**

**M.N. 1624 incolt prod**, cl. U, are 0.43, deduz. A;D22, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 29/01/2004 Pratica n. TV0337046 in atti dal 11/12/2006 (n. 9011.1/2004)*”

**BENE 4**

**M.N. 1628 incolt prod**, cl. U, are 6.42, deduz. D18;A, R.A. € 0,03

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 29/01/2004 Pratica n. TV0009011 in atti dal 29/01/2004 (n. 9011.1/2004)*”

**BENE 5**

**M.N. 2043 incolt prod**, cl. U, are 1.59, deduz. A;D18, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 Pratica n. TV0025200 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 25200.1/2019)*”

#### **BENE 6**

**M.N. 2044 incolt prod**, cl. U, are 0.04, deduz. D18;A, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 Pratica n. TV0025200 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 25200.1/2019)*”

#### **BENE 7**

**M.N. 2046 incolt prod**, cl. U, are 7.63, R.D. € 0,39, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 20/03/2019 Pratica n. TV0031181 in atti dal 20/03/2019 (n. 31175.1/2019)*”

con la precisazione che:

- il bene 1 sopra descritto, di cui all’U.I. censita al C.F. – sez. C – fg. 2 con il M.N. 1620 sub 5, insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Roncade (TV) nel F° 28 con il M.N. 1620 di are 9.95, ente urbano in forza di “*FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 Pratica n. TV0025200 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 25200.1/2019)*”;
- la visura dell’U.I. censita al C.F. – sez. C – fg. 2 con il M.N. 1620 sub 5 riporta che si sviluppa al solo piano T. Ma, dalle planimetrie catastali e dall’elaborato planimetrico si desume che l’U.I. si sviluppa anche al piano interrato e al primo piano;
- la visura dell’U.I. censita al C.F. – sez. C – fg. 2 con il M.N. 1620 sub 5, inoltre, riporta la superficie catastale totale e quella totale escluse aree scoperte di pari entità. Considerato quanto riportato nella visura stessa,



ossia che *“Si intendono escluse le ‘superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”*, si desume che nella determinazione della superficie catastale totale non è stato tenuto conto di alcun contributo derivante dall’area scoperta pertinenziale che, nell’elaborato planimetrico, viene quantificata in 891 m<sup>2</sup>.

La documentazione catastale dei beni pignorati viene allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI DEI BENI**

Con riferimento al lotto costituito dall’ente urbano su cui insiste l’abitazione in villino e dagli altri terreni contigui, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 2045, N. 2049, pubblica strada denominata via Trento Trieste, mappali N. 331, N. 200, N. 1655, N. 1623, N. 2047, N. 2048, N. 1625, N. 1629, N. N. 1481, N. 1328, N. 335, N. 202, N. 1409 e N. 2050, 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* con atto di compravendita del 16/01/2019 al rep. 79090 racc. 39584 del Notaio Francesco Candido Baravelli registrato a Treviso il 18/01/2019 al N. 959 serie 1T e trascritto a Treviso il 18/01/2019 ai nn. 2068/1543 (cfr. allegato **sub 3** alla presente

perizia di stima).

In particolare, lo scrivente sottolinea che nell'art. 3 del detto atto viene precisato che *“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite ed in particolare con il vincolo di destinazione di cui all'atto trascritto in data 19 marzo 1998 ai nn. 8010/6006”*.

Lo scrivente segnala che il terreno di cui al M.N. 2046 è attraversato da una linea di distribuzione elettrica con il relativo palo in calcestruzzo eretto in prossimità del confine ovest.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell'atto di compravendita del 16/01/2019 al rep. 79090 racc. 39584 del Notaio Francesco Candido Baravelli registrato a Treviso il 18/01/2019 al N. 959 serie 1T e trascritto a Treviso il 18/01/2019 ai nn. 2068/1543, la ditta intestataria dei beni risulta:

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

Nell'art. 8 dell'atto di compravendita, l'*Esecutato* ha dichiarato *“... di essere di stato civile libero”*.

#### **COMPLETEZZA    DOCUMENTAZIONE    IPOCATASTALE    E ISCRIZIONI    E    TRASCRIZIONI    PREGIUDIZIEVOLI    ED IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 23/08/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente al certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni depositato per

l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* risultano n. 2 ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. documenti contenuti nella cartella allegata **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 23/08/2025, 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 ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 16449 del 19/06/2024 - N. generale 22631

*“Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Tribunale Di Treviso del 6 maggio 2024 repertorio n. 3276 ... a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Padova C.F. [REDACTED] a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 1620 Subalterno 5 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 1482 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 1624 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 1628 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 2043 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 2044 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 2046 siti nel comune di Roncade (TV) di cui alla procedura”.*

#### **ISCRIZIONI**

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

Iscrizione N. 4302 del 04/07/2019 - N. generale 26027

*“Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio*

*Baravelli Francesco Candido del 2 luglio 2019 repertorio n. 79524/39963 ed ... a favore di [REDACTED] con sede in Padova C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Padova Via Belzoni 65, per capitale di € 276.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 552.000,00, durata 10 anni, a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana C Foglio 2 Particella 1620 Subalterno 5 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 1482 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 1624 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 1628 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 2043 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 2044 riportato in NCT a Foglio 28 Particella 2046 siti nel comune di Roncade (TV) di cui alla procedura”.*

**\* Seconda ed ultima iscrizione (dall’ispezione ipotecaria in data 23/08/2025)**

Iscrizione N. 2141 del 01/04/2025 - N. generale 11885

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo con atto al rep. 5263/11325 dell’ [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Roma per la somma capitale di € 90.082,82 e totale di € 180.165,64 a favore di [REDACTED] con sede a Roma,

C.F. [REDACTED] con domicilio eletto in Viale Monte Grappa a Treviso contro l’*Esecutato* per l’intero della piena proprietà sul bene censito al C.F. – Comune di Roncade (TV) – sez. C – fg. 2 – M.N. 1620 sub 5 (cfr. documento denominato “*Alleg. 04.3\_iscrizione nn. 11885-2141 del 01-04-2025*” contenuto nell’allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

**ANNOTAZIONI**

**\* Prima ed unica annotazione (dall’ispezione ipotecaria in data**

**23/08/2025)**

Annotazione N. 26 del 08/01/2025 - N. generale 337 (formalità di riferimento: iscrizione N. 4302 del 03/07/2019)

Annotazione a iscrizione – surrogazione – con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/12/2024 rep. 104735/33503 del Notaio Pecorelli Giacomo di Roncade (TV) a favore del [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Nella sezione D viene precisato “A [REDACTED], CEDE PRO SOLUTO AL [REDACTED] CHE ACCETTA, IL CREDITO CHE LE PARTI DICHIARANO DI ESSERE, ALLA DATA DEL 11 GENNAIO 2024, PARI AD EURO 285.021,36 (DUECENTOOTTANTACINQUEMILAVENTUNO VIRGOLA TRENTASEI) COMPRENSIVO DI INTERESSI DI MORA E SPESE LEGALI, DERIVANTE DAL RESIDUO CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO GIA' IN TREVISO DEL 02. 07.2019 REP. N. 79524, IVI REGISTRATO IN DATA 4 LUGLIO 2019 AL N. 650 SERIE 1T, GARANTITO DA IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TREVISO IN DATA 04.07.2019 AI NN. 26027/4302, SURROGANDO IL CESSIONARIO IN TALE ISCRIZIONE CHE ANDRA' TRASFERITA A FAVORE DEL [REDACTED] CON RELATIVA DOMANDA DI ANNOTAZIONE. IL PREZZO DI TALE CESSIONE E' CONVENUTO IN EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO) SOMMA CHE VIENE DAL CESSIONARIO VERSATA AL CEDENTE A MEZZO DEL [REDACTED] MEDIANTE ASSEGNO CIRCOLARE EMESSO IN DATA 24 DICEMBRE

2024 DALLA [REDACTED] FILIALE DI RONCADE, MUNTO DELLA CLAUSOLA DI NON TRASFERIBILITA', INTESTATO ALLA PARTE CEDENTE, RECANTE IL N. 7406864931-11 E PER LA QUALE LA BANCA RILASCIAMPIA E FINALE QUIETANZA. INOLTRE LA CESSIONE E' FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEI SEGUENTI PATTI FRA LE PARTI CONVENUTI: - NEL SUDDETTO PREZZO DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO) SONO PURE COMPRESI GLI INTERESSI GIA' SCADUTI E NON ESATTI, NONCHE' QUELLI SUCCESSIVI CHE VERRANNO A MATURARE; - NELLA CESSIONE A FAVORE DEL [REDACTED] DEVONO ALTRESI' RICOMPRENDERSI TUTTE LE SPESE E I COMPENSI DI AVVOCATO MATURATI DA [REDACTED] IN FORZA DELLA ATTIVITA' DI RISCOSSIONE INTRAPRESA DA QUEST'ULTIMA CONTRO LA ... (n.d.r.: Esecutato) E IN FORZA DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO LA STESSA (n.d.r.: Esecutato), ATTUALMENTE PENDENTE AVANTI AL TRIBUNALE DI TREVISO E RUBRICATA CON N^ 227/2024 R. G.E.I."

**COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/08/2025 risultano i seguenti intervenuti:

-

[REDACTED]  
[REDACTED]

ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F.

[REDACTED] rappresentata e difesa dal [REDACTED] e con domicilio eletto la carica presso [REDACTED]

[REDACTED] a  
Treviso in piazza delle Istituzioni – fabbricato G  
[REDACTED]

*intervenuta con ricorso depositato in data 09/01/2025 “... per l’importo di Euro 154.560,86 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ... (n.d.r.: Esecutato), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente, come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente” e chiedendo “... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;*

- [REDACTED] con sede a Roncade (TV) in via Giacinto Longhin n. 97, C.F. [REDACTED], rappresentata e difesa dall’Avv. Fabiana Biasetto e con domicilio eletto presso il Suo domicilio digitale [fabianabiasetto@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:fabianabiasetto@pec.ordineavvocatitreviso.it) - *intervenuta con ricorso depositato in data 09/07/2025 in quanto “... va creditrice nei confronti della ... (n.d.r.: Esecutato) della somma di € 89.300,00 maggiorata degli interessi moratori dal dì della messa in mora al saldo, di € 450,00 oltre accessori ai sensi dell’art. 6 co. 2 del D.Lgs. 231/2002, nonché delle spese di procedura liquidate in € 2.242,00 per compenso professionale, € 406,50 per spese, oltre spese generali ed accessori, come per legge (doc. 1, 2 e 3) ... dell’importo della tassazione del citato titolo esecutivo ad oggi non ancora quantificata dall’[REDACTED] ...”* chiedendo “... di partecipare alla distribuzione della somma che sarà

*ricavata dalla vendita forzata dei beni pignorati in forza dei crediti sopra indicati, nonché delle spese e competenze tutte anche del presente intervento e ogni altra successiva occorrenda”.*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 5** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà da:

- un'abitazione unifamiliare in villino censita al C.F. – Comune di Roncade (TV) – sez. C – fg. 2 con il M.N. 1620 sub 5;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 1482;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 1624;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 1628;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 2043;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 2044;
- un terreno censito al C.T. – Comune di Roncade (TV) – fg. 28 con il M.N. 2046;
- *“con l'estensione dell'ipoteca a tutte le accessioni, pertinenze, costruzioni presenti e future”*,

il tutto costituente un compendio di beni contigui tra loro con destinazione



principale di tipo residenziale e con i terreni che costituiscono, di fatto, area pertinenziale all'abitazione sito a Roncade in via Trento Trieste al civico 19/A. I beni immobili sono ubicati a circa 2,3 km dal centro.

L'accesso, anche carraio avviene da detta pubblica via Trento Trieste per mezzo di un cancello carraio dotato di apertura motorizzata a doppia anta.

In forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Roncade, risulta che la costruzione del fabbricato è avvenuta tra il 1999 e il 2004 e poi è stato oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso nel 2018.

Dal certificato di collaudo in data 16/07/2002, a firma dell'Arch. [REDACTED] depositato a seguito dell'ultimazione dei lavori di costruzione si desume che *“l'opera ... è costituita da un fabbricato ad uso rurale di pianta rettangolare con lato maggiore di mt 13,00, lato minore di mt 8,00 ed altezza all'imposta della quota pavimento di mt 3,50.*

*Il fabbricato poggia su fondazioni continue in conglomerato cementizio armato di sezione di cm 65x4.*

*La copertura in coppi è sostenuta oltre che dai timpani di muratura da una capriata in legno su cui poggiano i morali e il tavolato di sostegno del manto di copertura in coppi.*

*... Le strutture portanti comprendono:*

*Fondazioni in c.a. gettato in opera*

*Muri dalla quota fondazioni al solaio piano terra in c.a. gettati in opera*

*Travi in c.a.*

*Pilastrini in c.a. gettati in opera*

*Solaio tipo Bausta prefabbricato ...”*

Per quanto è possibile desumere dalla documentazione fornita dal Comune di

Roncade, l'intervento di cambio di destinazione d'uso non ha comportato la modifica delle strutture ma solo l'introduzione delle partizioni interne, degli impianti e alcune modifiche prospettiche.

Il fabbricato presenta le facciate esterne rivestite con materiale isolante tipo cappotto non compiutamente ultimato.

I fori da porta e finestra non sono dotati di serramenti esterni ma solo da quelli interni con apertura ad anta ribalta e/o scorrevoli portanti specchiature in doppio vetro.

L'abitazione in villino è dotata di ingresso principale al piano terra presente nel prospetto ovest costituito da portoncino con chiusura di sicurezza.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato.

In particolare, il fabbricato comprende:

- al piano interrato – unico locale assentito come vano tecnico e il vano scale di collegamento al piano terra. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che risultano realizzate delle pareti divisorie a costituire due diversi ambienti;
- al piano terra – il monolocale, il disimpegno, il magazzino, il ripostiglio, la lavanderia e i vani scala di collegamento agli altri livelli. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato, oltre che una disposizione sostanzialmente differente degli ambienti (pressoché simile alla rappresentazione catastale), anche che alcuni ambienti sono utilizzati con destinazioni d'uso differenti. In particolare, il locale rappresentato catastalmente come ripostiglio è utilizzato come camera da letto;
- al primo piano: tre vani assentiti come sottotetto non abitabile e il vano scale di collegamento al piano terra. In sede di sopralluogo il sottoscritto

Esperto Stimatore ha accertato, oltre che una disposizione sostanzialmente differente degli ambienti (pressoché simile alla rappresentazione catastale), anche che gli ambienti sono utilizzati con destinazioni d'uso differenti. In particolare, la porzione ovest della rappresentazione catastale è utilizzata come camera da letto e il vano sud-est è utilizzato come bagno con i relativi impianti.

L'area scoperta pertinenziale è di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 891 e si sviluppa intorno all'abitazione.

Essa non presenta soluzione di continuità con gli altri terreni pignorati a formare, di fatto, un lotto di area scoperta a servizio dell'abitazione.

I terreni pignorati, in particolare, possiedono le seguenti superfici catastali:

- M.N. 1482	m <sup>2</sup>	147,0
- M.N. 1624	m <sup>2</sup>	43,0
- M.N. 1628	m <sup>2</sup>	642,0
- M.N. 2043	m <sup>2</sup>	159,0
- M.N. 2044	m <sup>2</sup>	4,0
- M.N. 2046	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>763,0</u>

Superficie complessiva	m <sup>2</sup>	1.758,0
------------------------	----------------	---------

L'intero lotto di area scoperta è tenuto principalmente a giardino con la presenza di aree di manovra e/o percorsi pedonali, aiuole, alberi e/o arbusti e siepi.

Esso risulta recintato su tutti i confini, ad esclusione di quello a sud che confina con un fosso irriguo.

Sui terreni risultano realizzate delle strutture provvisorie tipo casette in legno e/o di altro materiale che, non risultando autorizzate e comunque non

rispettando la distanza dai confini, lo scrivente ritiene cautelativamente da rimuovere.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dei beni costituenti il lotto unico, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente relazione.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

I beni immobili nel loro complesso presentano condizioni manutentive e conservative di livello discreto.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali, la manutenzione di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

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

### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento predisposto per il funzionamento con pompa di calore e con impianto radiante a pavimento. Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo la pompa di calore non risulta presente e il riscaldamento avviene con stufa a pellet presente nel monolocale;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla linea di raccolta pubblica;
- impianto di antenna televisiva;

- impianto di climatizzazione con split interni nel monolocale, in camera e in soffitta macchina esterna in pompa di calore;
- predisposizione della linea telefonica;
- citofono.

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.

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.

### **Superfici commerciali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale, determinata in forza dell'ultimo progetto assentito, risulta:

#### ***1. Abitazione in villino***

U.I. di cui al M.N. 1620 sub 5 – abitazione in villino

- piano interrato – locali di				
servizio	m <sup>2</sup>	104,0 x 0,5	m <sup>2</sup>	52,0
- piano terra - locali				
principali	m <sup>2</sup>	73,0 x 1,0	m <sup>2</sup>	73,0
- piano terra – locali di				
servizio	m <sup>2</sup>	37, x 0,5	m <sup>2</sup>	18,7

- piano primo – sottotetto				
non abitabile	m <sup>2</sup>	38,0 x 0,25	m <sup>2</sup>	9,5
- area scoperta pertinenziale				
di m <sup>2</sup> 891				
○ per la superficie pari a				
quella principale lorda				
dell'abitazione	m <sup>2</sup>	73,0 x 0,1	m <sup>2</sup>	7,3
○ per la superficie pari a				
quella principale lorda				
dell'abitazione e fino al				
doppio	m <sup>2</sup>	73,0 x 0,03	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>2,2</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m <sup>2</sup>	162,7
L'area scoperta eccedente di superficie pari a			m <sup>2</sup>	745,0
verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.				

## 2. *Terreni*

U.I. di cui al M.N. 1482	m <sup>2</sup>	147,0
U.I. di cui al M.N. 1624	m <sup>2</sup>	43,0
U.I. di cui al M.N. 1628	m <sup>2</sup>	642,0
U.I. di cui al M.N. 2043	m <sup>2</sup>	159,0
U.I. di cui al M.N. 2044	m <sup>2</sup>	4,0
U.I. di cui al M.N. 2046	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>763,0</u>
Superficie complessiva dei terreni	m <sup>2</sup>	1.758,0

## **Generalità**

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 23/03/2025 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 26/03/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria Le comunichiamo che non risultano in essere contratti della tipologia negoziale di interesse, regolarmente registrati, aventi come dante causa (locatore / comodante) il soggetto da Lei indicato quale proprietario dei beni oggetto della procedura esecutiva riportata in epigrafe”* (cfr. allegato **sub 6** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 07/04/2025, si desume che lo stato dell'immobile è *“Occupato dall'Esecutata”*.

#### **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 Roncade (TV), i beni immobili oggetto di pignoramento risultano edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 9/27-98 in data 08/02/1999 (prot. 9228) per i lavori di *“nuovo annesso rustico – demolizione annessi abusivi ...”* (cfr. file denominato *1999-02-08\_c.e. 9-27\_98* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia n. 124-2002 in data 25/09/2002 (prot. 15235) per i lavori di *“rinnovo C.E. 9/27-98 per costruzione con traslazione di nuovo annesso rustico ...”* (cfr. file denominato *“2002-09-25\_c.e. 124-2002”*)

dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);

- certificato di agibilità N. 9/27-98 e 124-2002 in data 06/04/2004 riguardante il “*nuovo annesso rustico*” (cfr. file denominato “2002-09-25\_c.e. 124-2002” dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al prot. 25147 del 19/11/2018 (rif. pratica 512/2018) per i lavori di “*cambio di destinazione d'uso*” per la quale risultano depositati la modifica dell'intestazione della pratica in data 24/01/2019 e la SCA – Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 01/07/2019 (cfr. cartella denominata “2018-11-20\_SCIA 512-2018” dell'allegato **sub 7** 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 Roncade.

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

### **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 Roncade (TV), allegati alla **SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al prot. 25147 del 19/11/2018 (rif. pratica 512/2018)**, 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:



- al piano interrato:
  - risultano edificate delle pareti divisorie per il ricavo di due ambienti;
  - risultano realizzate delle aperture tipo finestre comunicanti con bocche di lupo;
  - la disposizione e lo sviluppo delle scale di collegamento al piano terra è differente;
- al piano terra:
  - a nord della porta di ingresso principale risulta realizzata solo una modesta spalletta al posto della parete divisoria a forma di “L”;
  - nella parete perimetrale est del monolocale risultano realizzate due finestrelle strette e alte anziché la finestra prevista progettualmente di dimensioni 120 x 120 cm;
  - la parete del vano scale che comunica con il piano interrato, in corrispondenza della porta al piano terra, presenta una spalletta verso nord;
  - la disposizione delle scale di collegamento con il primo piano e degli altri ambienti costituenti il piano terra è sostanzialmente differente;
  - la destinazione dei locali del piano terra è differente: in particolare, lo scrivente ha accertato che il locale assentito come magazzino è utilizzato come camera da letto e che il monolocale è utilizzato come soggiorno-cucina;
  - all'esterno del fabbricato risulta realizzata una struttura tipo tettoia in corrispondenza dell'ingresso principale. Un'ulteriore pensilina risulta installata all'esterno in corrispondenza della finestra della parete ovest del monolocale;

- al primo piano:
  - o la disposizione dei locali e del vano scale del primo piano è sostanzialmente differente e pure la destinazione d'uso è differente rispetto a quanto assentito;
  - o non risulta realizzata la finestra ad arco nel prospetto sud;
  - o risulta realizzata una finestra rettangolare di forma allungata nel prospetto nord.
- in generale, inoltre, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente

#### Considerazioni conclusive

In forza di quanto accertato, lo scrivente valuta opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato, oltre che il ripristino della destinazione d'uso assentita di tutti gli ambienti del fabbricato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente lotto unico.

#### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1620 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- al piano interrato:
  - o risultano edificate delle pareti divisorie per il ricavo di due ambienti;

- risultano realizzate delle aperture tipo finestre comunicanti con bocche di lupo;
- al piano terra:
  - le altezze utili dei locali sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate;
  - il ripostiglio è di fatto utilizzato come camera, seppur non dotato dell'altezza minima di legge. Una parte del ripostiglio, peraltro, presenta una zona controsoffittata che riduce l'altezza utile a circa m 2,18;
- al primo piano:
  - non è rappresentata la finestra rettangolare di forma allungata presente nel prospetto nord;
  - la destinazione d'uso dei locali è difforme da quanto rappresentato. La porzione ovest è destinata a camera da letto e l'ambiente sud-est della soffitta è destinata a servizio igienico;
  - parte della parete sud del servizio igienico presenta un ispessimento, presumibilmente per l'alloggiamento della cassetta del w.c.;
  - non è rappresentato il lucernario presente a soffitto del locale destinato a servizio igienico;
- in generale, la disposizione dei locali e del vano scale del primo piano è sostanzialmente differente e pure la destinazione d'uso è differente rispetto a quanto assentito.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente valuta cautelativamente necessario la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I.

oggetto di pignoramento pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, infine, richiamando quanto riportato nelle precisazioni del precedente paragrafo “*identificazione catastale*”, valuta cautelativamente necessaria anche la rettifica dell’indicazione dei piani in cui si sviluppa l’U.I. di cui al M.N. 1620 sub 5 e di quella della superficie catastale.

#### **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 Roncade (TV) al N. 28 del 03/04/2025 (cfr. allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

## **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita del 13/10/1981 al rep. 26470 del Notaio Arrigo Manavello e trascritto a Treviso in data 13/10/1981 ai nn. 26135/21485, il *Proprietario 1* vendeva i beni oggetto di pignoramento e/o quelli da cui essi sono derivati e la ditta intestataria diveniva:
  - *Proprietario 2* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
  - *Proprietario 3* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
- 2) nella certificazione notarile in atti viene precisato che “*Si rileva atto pubblico notarile di costituzione di vincolo di destinazione del Notaio Manavello Arrigo del 17 marzo 1998 repertorio n. 96459 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 19 marzo 1998 al numero di registro generale 8010 e numero di registro particolare 6006 a favore di [REDACTED] con sede in Roncade (TV) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCT a Foglio 28 Particella 864, riportato in NCT*

*a Foglio 28 Particella 383 e contro (n.d.r.: Proprietario 2) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, (n.d.r.: Proprietario 3) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roncade (TV) di cui alla procedura. Si riporta Quadro D: - i signori ... (n.d.r.: Proprietario 2) e ... (n.d.r.: Proprietario 3) costituiscono vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 l.r. 24/85 sul fabbricato da adibire ad uso ricovero attrezzi agricoli che andrà a sorgere a cavallo dei mn. 864 e 383 predetti in comune di Roncade - foglio ventotto – come da progetto citato ed acquisito agli atti del comune”.*

- 3) con atto di donazione accettata in data 15/12/2006 al rep. 35796/21088 del Notaio Helio Pierotti trascritto a Treviso il 10/01/2007 ai nn. 1205/875 il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3* donavano ciascuno la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento e/o di quelli da cui essi sono derivati e la ditta intestataria diveniva:
  - *Proprietario 4* per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni
- 4) con atto di compravendita del 16/01/2019 al rep. 79090 racc. 39584 del Notaio Francesco Candido Baravelli registrato a Treviso il 18/01/2019 al N. 959 serie 1T e trascritto a Treviso il 18/01/2019 ai nn. 2068/1543 il *Proprietario 4* vendeva l'intero della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento e/o di quelli da cui essi sono derivati e la ditta intestataria diveniva:
  - ***Esecutato*** per l'intero 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'abitazione in villino e da terreni contigui tra loro costituenti, di fatto, area pertinenziale, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso unifamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe eventualmente concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero.

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 l'intero della piena proprietà**

**CATASTO FABBRICATI**

Comune di Roncade (TV) – Sez. C – Foglio 2

**BENE 1**

**M.N. 1620 sub 5**, via Trento Trieste n. SNC piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 165 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 165), R.C. € 516,46 con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. TV0034527 in atti dal 27/03/2019 F4-ABITAZIONE (n. 8243.1/2019)*”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritta “*ABITAZIONE CON CORTE DI MQ. 891*”

**CATASTO TERRENI**

Comune di Roncade (TV) – Foglio 28

**BENE 2**

**M.N. 1482 incolt ster**, are 1.47

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 12/11/2001 Pratica n. 358162 in atti dal 12/11/2001 (n. 9727.1/2001)*”

**BENE 3**

**M.N. 1624 incolt prod**, cl. U, are 0.43, deduz. A;D22, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 29/01/2004 Pratica n. TV0337046 in atti dal 11/12/2006 (n. 9011.1/2004)*”



#### **BENE 4**

**M.N. 1628 incolt prod**, cl. U, are 6.42, deduz. D18;A, R.A. € 0,03

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 29/01/2004 Pratica n. TV0009011 in atti dal 29/01/2004 (n. 9011.1/2004)*”

#### **BENE 5**

**M.N. 2043 incolt prod**, cl. U, are 1.59, deduz. A;D18, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 Pratica n. TV0025200 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 25200.1/2019)*”

#### **BENE 6**

**M.N. 2044 incolt prod**, cl. U, are 0.04, deduz. D18;A, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 Pratica n. TV0025200 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 25200.1/2019)*”

#### **BENE 7**

**M.N. 2046 incolt prod**, cl. U, are 7.63, R.D. € 0,39, R.A. € 0,01

con ultimi dati derivanti da “*TABELLA DI VARIAZIONE del 20/03/2019 Pratica n. TV0031181 in atti dal 20/03/2019 (n. 31175.1/2019)*”

con le precisazioni richiamate nel precedente paragrafo “*identificazione catastale*” che qui, per brevità, si danno come identicamente riportate  
aventi:

Con riguardo all’abitazione in villino di cui al M.N.

1620 sub 5

- la superficie lorda convenzionale commerciale di  
m<sup>2</sup> 162,7

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione, dello stato tecnologico e impiantistico e dello stato di completamento in generale è pari a circa €/m<sup>2</sup> 950,00.

162,7 m<sup>2</sup> x 950,00 €/m<sup>2</sup> = € 154.565,00

- l'area scoperta eccedente rispetto a quella considerata nel calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale di m<sup>2</sup> 745,0

745,0 m<sup>2</sup> x 25,00 €/m<sup>2</sup> = € 18.625,00

Con riguardo ai terreni di cui ai mappali N. 1482, N. 1624, N. 1628, N. 2043, N. 2044 e N. 2046

- la superficie commerciale complessiva di m<sup>2</sup> 1.758

1.758,0 m<sup>2</sup> x 12,00 €/m<sup>2</sup> = € 21.096,00

Somma il valore dell'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto unico

€ 194.286,00

A detrarre per:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, compresi oneri, sanzioni, diritti e quant'altro necessario
- più probabili costi per le pratiche catastali necessarie a dare le planimetrie pienamente

€ - 7.500,00

conformi a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, oltre che per rettificare la visura catastale del M.N. 1620 sub 5, compresi oneri, diritti e quant'altro necessario	€ - 2.500,00
- per demolizioni delle strutture provvisorie tipo cassette in legno e/o di altro materiale che risultano presenti sui terreni, compresa cernita del materiale, carico, trasporto e smaltimento del materiale di risultato in pubblica discarica autorizzata e compreso ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte	€ <u>- 5.000,00</u>
VALORE DI MERCATO DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO	€ 179.286,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 35.857,20</u>

**VALORE BASE DEL LOTTO UNICO** € 143.428,80  
**che si arrotonda a** € **143.400,00**  
diconsi euro centoquarantatremilaquattrocento / 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 compravendita del 16/01/2019 al rep. 79090 racc. 39584 del Notaio Francesco Candido Baravelli;
- 4) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 23/08/2025 a carico dell'*Esecutato* e note delle ulteriori formalità accertate;
- 5) documentazione fotografica dei beni;
- 6) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 26/03/2025;
- 7) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Roncade (TV);
- 8) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncade (TV) al N. 28 del 03/04/2025.

Montebelluna, 07 novembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser