

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare N° 197/2024 R.G.E.

promossa da

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Fanzolo (TV), Via Spada n. 2, C.F. 00275710242 rappresentata e difesa dall'Avv. Isabella Melchiori Fantuz e con domicilio eletto presso il suo studio a Castelfranco Veneto in via Roma n. 22 e con indicato il seguente indirizzo pec per le comunicazioni

isbellamelchiori@pec.ordineavvocatitrevise.it

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESECUTATO 3

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI CAERANO
DI SAN MARCO (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 28/04/2025 per la stima di beni immobili in Caerano di San Marco (TV) di proprietà degli *Esecutato 1*, *Esecutato 2* e *Esecutato 3*, 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 dei beni;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli *Esecutato 1, Esecutato 2 e Esecutato 3*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 28/04/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

Sempre in pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva la documentazione catastale relativa agli immobili

oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto depositava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano di San Marco (TV) richiesta di accesso agli atti prendere visione della situazione edilizia e 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 e richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

In data 14/04/2025, lo scrivente richiedeva all'Archivio Notarile di Stato di Treviso e allo studio del Notaio Giuseppe Sicari copia degli atti citati nella certificazione notarile con cui i beni immobili pignorati erano pervenuti in ditta agli *Esecutato 1, Esecutato 2 e Esecutato 3*.

Con nota e-mail pec in pari data lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto veniva contattato dal Dott. Iginio Berti, custode nominato del compendio immobiliare, che gli comunicava che aveva fissato sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 15/05/2025.

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

Un bene immobile pignorato, in particolare, risultava oggetto di interventi edilizi che lo avevano modificato in modo sostanziale.

Il sottoscritto, pertanto, si riservava di effettuare nuovo accesso una volta

ottenuta da parte del Comune di Caerano di San Marco copia della documentazione tecnico-edilizia di tutti i beni.

Successivamente, l'Archivio Notarile, previo pagamento dei diritti di copia e di ricerca richiesti, inoltrava gli atti richiesti in data 20/05/2025.

In pari data il Comune di Caerano di San Marco inviava il Certificato di Destinazione Urbanistica al prot. 5252/5376 del 19/05/2025.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, poi, con nota pec in data 25/05/2025 inoltrava al Custode nominato, Dott. Iginò Berti, la documentazione catastale e comunicava gli esiti della verifica effettuata sulla documentazione ex art. 567 co. 2.

Lo studio del Notaio Sicari inviava la copia dell'atto richiesto in data 27/05/2025.

Con pec in data 06/06/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “... *In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che... sono stati individuati n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione ...*” ed inoltrava pure l'interrogazione della richiesta di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici N. 708 serie 3T trasmessa il 05/02/2025.

In pari data il sottoscritto inoltrava la documentazione dell'Agenzia al Dott. Iginò Berti, custode nominato.

In data 10/06/2025, il Dott. Iginò Berti inviava al sottoscritto la copia del contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 Legge N. 203 del 03/05/1982.

Non avendo ricevuto alcuna comunicazione dal Comune di Caerano di San Marco, in data 05/08/2025 lo scrivente inviava pec di sollecito.

Il Comune di Caerano di San Marco inoltrava la documentazione tecnico-edilizia in data 06/08/2025.

Successivamente, lo scrivente prendeva contatti con gli Esecutati e organizzava un secondo sopralluogo per il giorno 12/09/2025.

Nel luogo, giorno e ora concordati, il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili che non erano stati rilevati nel precedente sopralluogo.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 20/10/2025 a:

- **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA** – *creditrice procedente* – tramite comunicazione pec all'indirizzo dell'Avv. Isabella Melchiori:

isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it

- **Dott. Igino Berti**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo

igino.berti@odcctv.legalmail.it

- *Esecutato 1, Esecutato 2 ed Esecutato 3* tramite raccomandata A.R. ai rispettivi indirizzi di residenza così come risultanti dall'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 04/11/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa ... *omissis* ...

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione degli *Esecutato 1*, *Esecutato 2* ed *Esecutato 3* oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

INTERVENUTI O COSTITUITI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 10/10/2025 **non** risultano ulteriori intervenuti e/o costituiti rispetto alla Creditrice procedente.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

per l'intero della piena proprietà

- 1) n. 1 U.I. censita al C.F. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con il **M.N. 252 sub 14** – cat. C/2 - magazzini e locali di deposito con la precisazione che nel corso dei sopralluoghi effettuati lo scrivente ha accertato che tale U.I. è stata oggetto di interventi edilizi di modifica sia con riguardo alla consistenza che alla destinazione d'uso.
- 2) n. 9 U.I. censite al C.F. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con i mappali **N. 1574 sub 8, N. 1574 sub 9, N. 1574 sub 10, N. 1574 sub 11, N. 1574 sub 12, N. 1574 sub 13, N. 1574 sub 14, N. 1574 sub 15 e N. 1574 sub 16** (tutte cat. C/2 - magazzini e locali di deposito) dotate di area scoperta pertinenziale di superficie pari a m² 972 di cui al M.N. 1574 sub 7 – B.C.N.C. – e n. 3 terreni contigui e/o che sono ubicati nelle immediate vicinanze censiti al C.T. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con i mappali **N. 72, N. 213 e N. 853**;

lo scrivente ritiene opportuna la formazione di **N. 2 (due) lotti** secondo il raggruppamento di cui al precedente elenco.

1. LOTTO 1 (UNO)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

BENE UNICO

M.N. 252 sub 14, via Madonna della Salute Piano T, cat. C/2, cl. 1, cons. 106 m², S.C. totale 176 m², R.C. 197,08 €

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene così descritto: *“MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA, AREA SCOPERTA DI MQ. 592, (SUB INVARIATO)”*.

Con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel Foglio 12 con il M.N. 252 di are 22.30, ente urbano in forza di *“Tipo Mappale del 11/07/2006 Pratica n. TV0179241 in atti dal 11/07/2006 (n. 179241.1/2006)”*;
- nel corso dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che l'U.I. oggetto di pignoramento, insieme ad un'altra U.I. (M.N. 252 sub 13) di proprietà di terzi, è stata oggetto di interventi edilizi di modifica sia con riguardo alla consistenza che con riguardo alla destinazione d'uso.

Gli interventi sono stati eseguiti a seguito delle seguenti pratiche

edilizie:

- permesso di costruire N. 2005011 del 12/09/2005 per i lavori di *“demolizione annessi rustici esistenti con costruzione di una nuova abitazione unifamiliare”*;
- permesso di costruire N. 2005011 del 02/10/2006 per i lavori di *“variante in corso d’opera alla costruzione di una nuova abitazione unifamiliare”*;
- permesso di costruire N. 2005011 del 07/06/2012 per i lavori di *“rinnovo permesso di costruire N. 2005011 del 12/09/2005 con cambio di intestazione per la demolizione degli annessi rustici esistenti con costruzione di una nuova abitazione unifamiliare”*.

Per quanto è stato possibile desumere dagli ultimi grafici progettuali assentiti, i titoli edilizi prevedevano la realizzazione di un’abitazione di due piani fuori terra, con porticato ad un piano fuori terra sui fronti sud e est e con due autorimesse ad un piano fuori terra sul fronte nord.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Caerano di San Marco e da quanto lo stesso Comune ha confermato con pec del 07/08/2025, si desume che i lavori relativi alle pratiche rilasciate non sono stati ultimati non essendo mai stato richiesto il certificato di agibilità.

A seguito dei lavori realizzati non risulta nemmeno depositata la denuncia di variazione catastale.

Di conseguenza la descrizione catastale del bene pignorato non è conforme a quanto risulta realizzato, né in termini di consistenza, né in termini di destinazione d’uso.

Dal confronto poi dei progetti assentiti con la documentazione catastale relativa all'U.I. pignorata, risulta che il sedime della nuova consistenza non corrisponde a quello della preesistenza.

La porzione di abitazione che comprende due piani fuori terra, infatti, è stata realizzata in parte sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 14 (oggetto di pignoramento) e in parte sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi), a fronte del fatto che il fabbricato realizzato risulta unitario dal punto di vista strutturale, funzionale ed impiantistico.

A causa di tale situazione, lo scrivente evidenzia che sul posto non è distinguibile la porzione di abitazione eretta sul sedime del preesistente bene di cui al M.N. 252 sub 14 (oggetto di pignoramento) da quella realizzata sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi).

Si può individuare la porzione eretta sul sedime del bene oggetto di pignoramento solo per confronto tra la planimetria catastale del bene pignorato e i grafici delle pratiche edilizie assentite.

Nei limiti di quanto è possibile ricavare da tale confronto, che risente necessariamente delle tolleranze grafiche proprie, da una parte, della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico e, dall'altra, degli elaborati grafici assentiti, si ricava che la porzione ricadente nel sedime dell'U.I. pignorata è quella che verosimilmente si sviluppa:

- a sud dell'allineamento condotto a cavallo del muro che divide la centrale termica dalla lavanderia (porzione a sud rispetto alla linea

rossa nelle successive immagini estratte dall'ultimo progetto assentito);

- ad est dell'allineamento condotto sul prolungamento della parete est del corpo principale a due piani fuori terra, il tutto come meglio rappresentato nelle seguenti rappresentazioni grafiche.

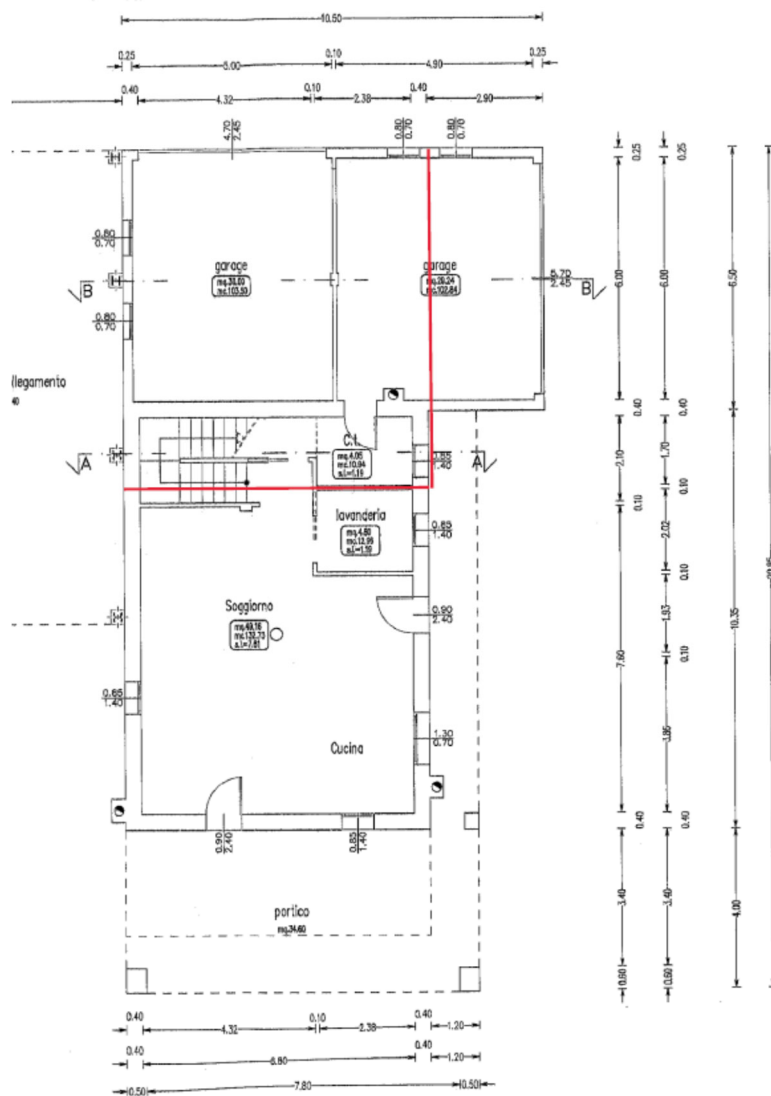


Figura 1 – piano terra

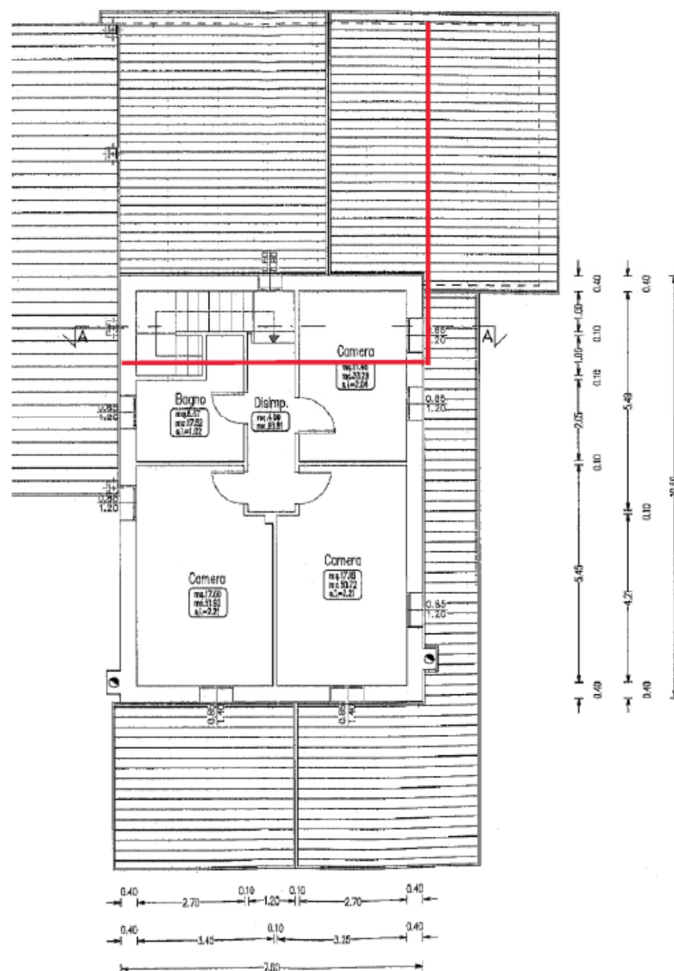


Figura 2 – primo piano

Di conseguenza il sottoscritto precisa fin d'ora che la stima riguarderà solo la porzione ricadente sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14, previa valutazione della comoda divisibilità dell'attuale consistenza.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** è contenuta nell'allegato **sub 2** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al terreno su cui insistono anche i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Madonna della Salute, mappali N. 853, N. 1574 e 719, tutti del Foglio 12 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituente il **lotto 1 (uno)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerente di qualsiasi specie, così come del resto sono pervenuti agli *Esecutati 1* e *Esecutato 2* con atto di donazione e divisione in data 18/04/2005 al rep. 18302 del Notaio Giuseppe Sicari, registrato a Padova 1 in data 26/04/2005 al N. 4283 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/05/2005 ai nn. 17812-17813-17814-17815/11558-11559-11560-11561 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).

Nel detto atto, in particolare, viene precisato che:

- art. 7: “... *I beni vengono trasferiti e assegnati unitamente ad ogni accessione, accessori o, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la proporzionale quota delle aree e parti comuni degli edifici di cui fanno parte, come risultanti dalla legge, dal possesso e dai titoli di provenienza suindicati. Il donante precisa che parte dei beni donati sono soggetti al vincolo di destinazione trascritto a Treviso il 18 maggio 1990 ai nn. 12853/9555 costituito con l’atto autenticato dal Notaio Scarpa Gregorj Ernesto di Montebelluna in data 23 aprile*”

1990, (Rep. 115071).

Per effetto di quanto stipulato vengono costituite, per destinazione del padre di famiglia:

A) servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo e di attraversamento nel sottosuolo delle condotte per l'adduzione dei servizi tecnologici:

*a1) a carico della particella 853 e 252 sub 10 del Catasto Terreni del Comune di Caerano di San Marco, Foglio 12 di proprietà del signor ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) ed a favore della particella 252 sub 12 e 13, stessi Comune e foglio, divenuta di proprietà di ... (n.d.r.: **Proprietario 2**) e ... (n.d.r.: **Altro soggetto**) ed a favore della particella 252 sub 14, stessi Comune e foglio, divenuta di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: **Esecutato 1**), servitù da esercitarsi a cavaliere delle particelle 853 e 252 sub 10, suindicate, per una larghezza complessiva costante di *i* mt . 4 (quattro);*

...

*a4) a favore e rispettivamente a carico delle particelle 853 del Catasto Terreni foglio 12 di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) e della particella 252 sub 14 del Catasto Fabbricati, foglio 12, di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) entrambe del Comune di Caerano di San Marco, servitù da esercitarsi lungo tutto il confine ovest della particella 853 per larghezza costante di ml. 2 (due) e lungo tutto il confine est della particella 252 sub 14 per larghezza costante di ml. 2 (due).*

Le parti precisano, inoltre, che finché verrà praticata l'attività di volo

*sulle particelle 853 e 851 del Catasto Terreni del Comune di Caerano di San Marco, foglio 12 , di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**), sulla particella 252 sub 14 del Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Caerano di San Marco, foglio 12 di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: nell'atto di donazione e divisione viene citato l'**Altro soggetto** ma lo scrivente precisa che in forza di quanto convenuto e stipulato nel medesimo atto, il bene di cui al M.N. 252 sub 14 doveva essere indicato il nominativo dell'**Esecutato 1**. Trattasi evidentemente di un mero errore materiale) *la recinzione verso est di tale particella, potrà essere costruita ad una distanza non superiore a mt. 7,50 (sette virgola cinquanta) dal fabbricato esistente e dovrà avere un'altezza massima di cm. 50 (cinquanta), rispetto alla quota del piano di campagna. Nella rimanente area esterna della particella 252 sub 14, suindicata, non è consentito parcheggiare nessun tipo di veicolo, né la piantumazione di alberi ad alto fusto.**

In merito a quanto sopra convenuto, ed in particolar e al luogo di esercizio delle suindicate servitù, le parti fanno espresso riferimento, alla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A".

DITTA INTESTATARIA

In forza di quanto è desumibile dalla certificazione notarile e comunque dell'atto di donazione e divisione in data 18/04/2005 al rep. 18302 del Notaio Giuseppe Sicari, la ditta intestataria dei beni risulta:

- **Esecutato 1** per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- **Esecutato 2** per la quota di 2/3 della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dall'ispezione ordinaria effettuata in data 12/10/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2024, antecedente a quelle a cui è aggiornata la certificazione notarile depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto (e comunque a quella di trascrizione del pignoramento) e con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, a carico degli *Esecutato 1* ed *Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. rispettivamente documenti 4.1 e 4.2 contenuti nella cartella allegata **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e da quanto accertato mediante ispezione ordinaria effettuata in data 12/10/2025, 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**

N. particolare 9555 del 18/05/1990

“Costituzione di Vincolo di Destinazione n. 9555 del 18/05/1990 a rogito Dott. Scarpa Gregory Ernesto del 23/04/1990 rep.115071, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso; favore: Comune di Caerano di San Marco, riguardante il Foglio 12 p.lla 23”

*** Seconda ed ultima trascrizione**

N. particolare 13354 del 22/05/2024

“Pignoramento Immobiliare n. 13354 del 22/05/2024 favore: BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA

*con sede in Vedelago (TV), (domicilio ipotecario eletto: BANCA TERRE VENETE C.COOP C/O AVV. I. MELCHIORI VIA ROMA N.22 31033 CASTELFRANCO VENETO (TV)) e contro: ... (n.d.r.: **Esecutato 1**), ... (n.d.r.: **Esecutato 2**), ... (n.d.r.: **Esecutato 3**), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 02/05/2024 rep.3015”.*

ISCRIZIONI

*** Prima ed unica iscrizione**

N. particolare 169 del 05/01/2006

*“Ipoteca volontaria n. 169 del 05/01/2006 favore: CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: ... (n.d.r.: **Esecutato 1**), ... (n.d.r.: **Esecutato 2**); per Euro 352.000,00 di cui Euro 185.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Contento Matteo, Notaio in Montebelluna, in data 22/12/2005 rep.3742/1899”.*

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 1 (uno)** è formato, per l'intero della piena proprietà, da un'U.I. censita al C.F. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con il M.N. 252 sub 14 – cat. C/2 - magazzini e locali di deposito.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati lo scrivente ha accertato che tale U.I. è stata oggetto di interventi edilizi di modifica sia con riguardo alla consistenza che con riguardo alla destinazione d'uso.

Come già precisato nel precedente paragrafo *identificazione catastale*, gli interventi sono quelli assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire N. 2005011 del 12/09/2005 per i lavori di *“demolizione annessi rustici esistenti con costruzione di una nuova abitazione unifamiliare”*;
- permesso di costruire N. 2005011 del 02/10/2006 per i lavori di *“variante in corso d’opera alla costruzione di una nuova abitazione unifamiliare”*;
- permesso di costruire N. 2005011 del 07/06/2012 per i lavori di *“rinnovo permesso di costruire N. 2005011 del 12/09/2005 con cambio di intestazione per la demolizione degli annessi rustici esistenti con costruzione di una nuova abitazione unifamiliare”*.

Per quanto è stato possibile desumere dagli ultimi grafici progettuali assentiti, i titoli edilizi prevedevano la realizzazione di un’abitazione di due piani fuori terra, con porticato ad un piano fuori terra sui fronti sud e est e con due autorimesse ad un piano fuori terra sul fronte nord.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Caerano di San Marco e di quanto lo stesso Comune ha confermato con pec del 07/08/2025, si desume che i lavori relativi alle pratiche rilasciate non sono stati ultimati non essendo mai stato richiesto il certificato di agibilità.

A seguito dei lavori realizzati non risulta nemmeno depositata la denuncia di variazione catastale.

Di conseguenza la descrizione catastale del bene pignorato non è conforme a quanto risulta realizzato, né in termini di consistenza, né in termini di destinazione d’uso.

Dal confronto, poi, dei progetti assentiti con la documentazione catastale relativa all'U.I. pignorata, risulta che il sedime della nuova consistenza non corrisponde a quello della preesistenza.

La porzione di abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, infatti, è stata realizzata in parte sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 14 (oggetto di pignoramento) e in parte sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi), a fronte del fatto che il fabbricato realizzato risulta unitario dal punto di vista strutturale, funzionale ed impiantistico.

A causa di tale situazione, lo scrivente evidenzia che sul posto non è distinguibile la porzione di abitazione eretta sul sedime del preesistente bene di cui al M.N. 252 sub 14 (oggetto di pignoramento) da quella realizzata sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi).

Si può individuare la porzione eretta sul sedime del bene oggetto di pignoramento solo per confronto tra la planimetria catastale del bene pignorato e i grafici delle pratiche edilizie assentite.

Nei limiti di quanto è possibile ricavare da tale confronto, che risente necessariamente delle tolleranze grafiche proprie, da una parte, della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico e, dall'altra, degli elaborati grafici assentiti, si ricava che la porzione ricadente nel sedime dell'U.I. pignorata è quella che verosimilmente si sviluppa:

- a sud dell'allineamento condotto a cavallo del muro che divide la centrale termica dalla lavanderia (porzione a sud rispetto alla linea rossa nelle successive immagini estratte dall'ultimo progetto assentito);

○ ad est dell'allineamento condotto sul prolungamento della parete est del corpo principale a due piani fuori terra, così come è rappresentato nelle figure inserite nel precedente paragrafo *identificazione catastale*.

Ciò premesso, la descrizione che segue e la rappresentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente perizia di stima fanno ovviamente riferimento alla consistenza attuale, fermo restando che la stima riguarderà solo la porzione ricadente nel sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14, così come già più sopra specificato - cfr. precedenti Figure 1 e 2 allegate nel precedente paragrafo *identificazione catastale*), previa valutazione della comoda divisibilità dell'attuale consistenza.

§ § § § §

Il fabbricato, realizzato anche sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14, è costituito da un'abitazione su due piani fuori terra, con porticato ad un piano fuori terra sui fronti sud e est e con due autorimesse ad un piano fuori terra sul fronte nord.

L'immobile è sito a Caerano di San Marco, in via Madonna della Salute.

L'edificazione del fabbricato è iniziata nel 2005 e, in forza di quanto reperito agli atti del Comune di Caerano di San Marco, non è mai stata ultimata.

Non è mai stata presentata, infatti, la domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Per tale motivo, il fabbricato è privo di numerazione civica.

Sebbene il fabbricato non sia dotato di agibilità e non sia regolarmente accatastato nella sua consistenza e destinazione attuali, in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha accertato che esso è pressoché

completato sotto l'aspetto edilizio e abitato dall'*Esecutato 2* unitamente al proprio nucleo familiare.

I lavori di costruzione, infatti, sono sostanzialmente ultimati con riguardo alle strutture, agli impianti e alle finiture del corpo di fabbrica principale.

Dal progetto assentito, però, si desume che l'intervento prevedeva anche la realizzazione di un porticato che avrebbe dovuto collegare il previsto fabbricato con quello esistente ad ovest.

Nel corso dei sopralluoghi svolti, lo scrivente ha accertato che il porticato di collegamento non è stato realizzato.

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

La copertura presenta il manto in coppi di tipo tradizionale e le grondaie e i pluviali metallici.

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

Esso è dotato al piano terra di porta di ingresso principale che comunica con il porticato a sud e di ulteriore porta a est entrambe aventi telaio in legno portante vetro camera in uso all'epoca della loro realizzazione.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno di colore rosso con apertura ad anta.

I serramenti da finestra e da porta finestra hanno telaio in legno portanti vetro camera.

Il fabbricato, nella sua interezza, comprende progettualmente:

- al piano terra: il soggiorno, la lavanderia, la c.t., il vano scala di collegamento con il primo piano, il porticato che si sviluppa a sud e a est e due garage;
- al primo piano: tre camere, il disimpegno, il bagno e il vano scale di collegamento con il piano terra.

La porzione insistente sul solo sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14 comprende:

- al piano terra: il soggiorno, la lavanderia, parte del vano scala di collegamento con il primo piano, il porticato sul fronte sud e parte del porticato sul fronte est;
- al primo piano: due camere, parte della camera nord-est, parte del disimpegno, parte del bagno e parte del vano scale di collegamento con il piano terra.

Il fabbricato è edificato sulla porzione sud dell'ente urbano di cui al M.N. 252, su cui insistono anche altri fabbricati non pignorati di proprietà di terzi.

Ad ogni modo, l'area scoperta dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14, si sviluppa a sud e ad est anche del fabbricato attuale.

Essa è tenuta a verde con la presenza di qualche aiuola, arbusto e pianta e dei percorsi pedonali e carrai.

L'area scoperta pertinenziale non presenta soluzione di continuità con le restanti porzioni di area scoperta in ditta a terzi e, più in generale con i terreni e le proprietà confinanti.

Per quanto è possibile desumere dall'atto di donazione e divisione in data 18/04/2005 al rep. 18302 del Notaio Giuseppe Sicari, l'accesso ai beni avviene

per mezzo della servitù di passaggio costituita con detto atto “*da esercitarsi a cavaliere delle particelle 853 e 252 sub 10 ... per una larghezza complessiva costante di mt. 4*”, che poi prosegue per tutta la lunghezza dell’area scoperta di cui al M.N. 252 sub 14 con la servitù “*a favore e rispettivamente a carico delle particelle 853 ... e della particella 252 sub 14 ... da esercitarsi lungo tutto il confine ovest della particella 853 per larghezza costante di ml 2 (due) e lungo tutto il confine est della particella 252 sub 14 per larghezza costante di ml 2 (due)*”.

La descrizione particolare dell’attuale consistenza ed in particolare delle sue finiture interne ed esterne, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente relazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni costituenti il **lotto 1 (uno)** presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell’aggiudicatario, il sottoscritto ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni e delle porte interne, la ridipintura dei locali, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Quanto sopra senza escludere eventuali ulteriori danni, ammaloramenti e/o altro che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accertare.

Impianti

L’attuale consistenza, sulla base di quanto è stato possibile osservare e di quanto è stato riferito nel corso dei sopralluoghi, è dotata dei seguenti

impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti nei vari ambienti e con termostati nei vari ambienti;
- impianto elettrico;
- impianto idrico sanitario con produzione di acqua calda sanitaria per mezzo della caldaia a gas metano;
- impianto fognario con vasche;
- impianto di antenna tv.

L'Esecutato 2, in sede di sopralluogo, ha comunicato che, non risultando l'attuale consistenza 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 di terzi che però non è oggetto di pignoramento.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala, altresì, che presso il Comune non sono state depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

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 commerciale convenzionale delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta (con riguardo alla sola porzione insistente sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14)

- piano terra – locali					
principali	m ²	48,9 x 1,0		m ²	48,9
- piano terra – autorimessa	m ²	18,2 x 0,5		m ²	9,1
- piano terra – portici	m ²	42,9 x 0,35		m ²	15,0
- piano primo – locali					
principali	m ²	48,9 x 1,0		m ²	48,9
- area scoperta pertinenziale, cautelativamente valutata per la superficie catastale pari a m ² 592 - per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m ²	97,8 x 0,1		m ²	9,8
- area scoperta pertinenziale, cautelativamente valutata per la superficie catastale pari a m ² 592 - per la superficie pari a quella principale lorda					

05/02/2025 al N. 708 Serie 3T (cfr. allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

Il contratto di affitto di fondo rustico non riguarda il bene costituente il **lotto 1 (uno)** ma solo parte di quelli compresi nel successivo **lotto 2 (due)**.

Di conseguenza, il detto contratto di affitto di fondo rustico verrà esaminato nella parte della perizia di stima riguardante il detto **lotto 2 (due)**.

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica depositata dal Custode in datata 30/05/2025, l'abitazione realizzata anche sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14 “è attualmente utilizzata come residenza dalla Signora ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) con i figli”.

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

Con riferimento all'attuale consistenza realizzata anche sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Caerano di San Marco (TV), essa è stata edificata in forza dei seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire N. 2005011 del 12/09/2005 per l'esecuzione di “*demolizione annessi rustici esistenti con costruzione di una nuova abitazione unifamiliare ...*” (cfr. file denominato *2005-09-12_p.d.c. demolizione e costruzione nuova abitazione* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 2005011 del 02/10/2006 prot. 7933/2006 per l'esecuzione di “*variante in corso d'opera alla costruzione di una nuova abitazione unifamiliare ...*” (cfr. file denominato *2006-10-02_p.d.c.*

- variante in c.o.* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 2005011 del 02/10/2006 prot. 7933/2006 per l'esecuzione di "*variante in corso d'opera alla costruzione di una nuova abitazione unifamiliare ...*" (cfr. file denominato *2006-10-02_p.d.c. variante in c.o.* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
 - proroga del permesso di costruire N. 2005011 rilasciato in data 12/09/2005 autorizzata il 16/02/2009 (cfr. file denominato *2009-02-16_proroga p.d.c.* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
 - permesso di costruire N. 2005011 del 07/06/2012 prot. 559/2012 per l'esecuzione di "*rinnovo permesso di costruire N. 2005011 del 12/09/2005 con cambio di intestazione per la demolizione degli annessi rustici esistenti con costruzione di una nuova abitazione unifamiliare ...*" (cfr. file denominato *2012_06-07_p.d.c. rinnovo con cambio intestazione* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

Tra la documentazione fornita, sono presenti anche i seguenti ulteriori documenti:

- comunicazione proroga termine di fine lavori depositata al prot. 01/07/2015 con richiesta di completare i lavori entro il 02/07/2017;
- nota del Comune di Caerano di San Marco al prot. 3520/2005 del 19/06/2017 con cui comunicava che "*constatato che a tutt'oggi la S.V. non ha ancora provveduto alla richiesta del certificato di agibilità, si invita a provvedere entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura avvertendo che, in caso contrario, il permesso di costruire perderà la sua validità. Pertanto, nessun lavoro potrà essere compiuto oltre la suddetta data e dovrà essere presentata istanza diretta ad ottenere un nuovo*

permesso di costruire concernente la parte non ultimata ... L'inosservanza del predetto termine comporta, senza necessità di emissione da parte del Sindaco di alcun provvedimento, la decadenza del permesso di costruire".

I Tecnici del Comune di Caerano di San Marco, in ogni caso, con pec in data 07/08/2025 hanno confermato che anche la pratica edilizia, insieme ad altra riferita ai beni compresi nel successivo lotto 2 (due), è priva "... di certificazione di agibilità" (cfr. file denominato 2025-08-07_comunicazione riguardo assenza agibilità contenuto nell'allegato **sub 8** 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 Caerano di San Marco (TV) riguardante l'attuale consistenza realizzata anche sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14.

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

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

Lo scrivente, innanzitutto, ribadisce che la descrizione catastale del bene pignorato non è conforme a quanto risulta realizzato né in termini di consistenza né in termini di destinazione d'uso.

Con riferimento all'attuale consistenza e con la scorta dei grafici progettuali allegati al **permesso di costruire N. 2005011 del 07/06/2012 prot. 559/2012**, 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 della seguente:

- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala, altresì, che il fabbricato è privo del certificato di agibilità in quanto non è mai stata depositata la relativa richiesta.

Considerazioni conclusive

Considerato che il permesso di costruire è decaduto, come ha specificato lo stesso Comune di Caerano di San Marco nella propria nota al prot. 3520/2005 del 19/06/2017, al fine di completare gli eventuali lavori di finitura e comunque per ottenere il certificato di agibilità, 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 anche lievemente 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 e/o dell'agibilità, 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

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui ai mappali N. 252 sub 14 non è conforme a quanto risulta realizzato né in termini di consistenza né in termini di destinazione d'uso.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato, infatti, che l'U.I. oggetto di pignoramento, insieme ad un'altra U.I. (M.N. 252 sub 13) di proprietà di terzi, è stata oggetto di interventi edilizi di modifica sostanziale sia con riguardo alla consistenza che alla destinazione d'uso.

A seguito dei lavori realizzati non risulta depositata denuncia di variazione catastale.

Considerazioni conclusive

Una volta che il fabbricato avrà ottenuto il titolo abilitativo per ultimare i lavori, si renderanno necessari, dapprima, la presentazione della denuncia di variazione catastale e, di seguito, il deposito della segnalazione certificata di agibilità.

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, di relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Si sottolinea che i progetti, le relazioni di dettaglio e gli approfondimenti 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, potranno 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 le U.I. pignorate costituenti il **lotto 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco (TV) in data 19/05/2025 al prot. 5252/5376 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

La certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, certifica che al ventennio:

1. *“I beni oggetto di divisione erano pervenuti in virtù di Dichiarazione di successione, trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 04/12/1982 al n. 2150, in morte di ... (n.d.r.: **Proprietario 1**). Successione devoluta per Testamento Olografo in data 12/03/1982 pubblicato con verbale del Notaio Scarpa Gregorj rep. 95136 e registrato a Montebelluna il 19/03/1982 al n. 909”;*
2. *“Ante ventennio, l’area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l’unità in oggetto, era già di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile pubblico di Divisione, rogito Notaio Scarpa Gregorj del 19/11/1982 rep. 96480 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 17/12/1982 al n. 22338 di formalità”;*
3. *“Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Sicari Giuseppe del 18/04/2005 rep.18302/2936, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03/05/2005 al n. 11558 di formalità; favore: ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: **Proprietario 2**) per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro: ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) per i diritti di 1/1 di piena proprietà”;*
4. *“Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Sicari Giuseppe del 18/04/2005 rep.18302/2936, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03/05/2005 al n. 11559 di formalità; favore: ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: **Proprietario 2**)”;*

per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà”;

5. “*Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a rogito Dott. Sicari Giuseppe del 18/04/2005 rep.18302/2936, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03/05/2005 al n. 11561 di formalità; favore: ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti di 1/3 di piena proprietà”.*

L’identificazione degli *Esecutato 1*, *Esecutato 2* e *Esecutato 3* 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 o di più beni 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, l’U.I. oggetto di pignoramento costituente il **lotto 1 (uno)**, insieme ad un’altra U.I. (M.N. 252 sub 13) di proprietà di terzi, è stata oggetto di interventi edilizi di sostanziale modifica sia con riguardo alla consistenza che alla destinazione d’uso.

Come già precisato nel precedente paragrafo *identificazione catastale*, la porzione ricadente nel sedime dell’U.I. pignorata è quella che verosimilmente si sviluppa:

- a sud dell’allineamento condotto a cavallo del muro che divide la centrale termica dalla lavanderia (porzione a sud rispetto alla linea rossa nelle successive immagini estratte dall’ultimo progetto assentito);

○ ad est dell'allineamento condotto sul prolungamento della parete est del corpo principale a due piani fuori terra,
(cfr. rappresentazioni riportate nel precedente paragrafo *identificazione catastale*).

Dovendo la stima riguardare la sola la porzione ricadente sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14, lo scrivente valuta nel presente paragrafo, se l'attuale consistenza è comodamente divisibile.

§ § § § §

L'attuale consistenza è costituita da un'U.I. ad uso abitazione, a due piani fuori terra, con porticato ad un piano fuori terra sui fronti sud e est e con due autorimesse ad un piano fuori terra sul fronte nord.

Quanto realizzato costituisce un complesso di beni a destinazione residenziale e ad uso prevalentemente unifamiliare, ubicato in via Madonna della Salute, economicamente rilevante e appetibile se considerato nella sua interezza.

La porzione di abitazione che comprende due piani fuori terra, risulta realizzata in parte sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 14 (oggetto di pignoramento) e in parte sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 (non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi).

E va anche tenuto conto che il fabbricato realizzato risulta unitario dal punto di vista strutturale, funzionale ed impiantistico.

L'eventuale divisione delle porzioni ricadenti nei sedimi delle due distinte particelle originarie comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù, la realizzazione di un nuovo vano scale di collegamento al livello superiore, la modifica degli attuali servizi igienici e

quant'altro necessario per rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, e comporterebbe, inoltre, la costituzione di porzioni inidonee e non più funzionali (porzione del fabbricato principale che comprende due livelli fuori terra, a nord della linea dividente).

Il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione potendo addirittura eguagliare e/o risultare superiori al loro valore di stima.

Bisogna considerare, inoltre, che allo stato non è prevedibile l'esito che potrebbero avere le pratiche edilizie, depositate in Comune al fine di poter eseguire gli interventi necessari a dividere in natura i vari beni.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che l'attuale consistenza, insistente sul sedime del bene pignorato di cui al M.N. 252 sub 14 e su quello dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile al bene pignorato sopra descritto, di cui al **lotto 1 (uno)** formato, tenuto conto della sua 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, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

BENE UNICO

M.N. 252 sub 14, via Madonna della Salute Piano T, cat. C/2, cl. 1, cons. 106 m², S.C. totale 176 m², R.C. 197,08 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto: “*MAGAZZINO CON CORTE ESCLUSIVA, AREA SCOPERTA DI MQ. 592, (SUB INVARIATO)*”,

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

aventi:

- con riguardo alla porzione dell’attuale consistenza insistente sul sedime dell’U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 12: la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 134,6.

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 €/m² 850,00.

$$134,6 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 114.410,00$$

- l’area scoperta eccedente rispetto a quella considerata nel calcolo della superficie lorda

commerciale convenzionale di m² 396,4

396,4 m² x 25,00 €/m² =

€ 9.910,00

SOMMA IL VALORE

€ 124.320,00

A detrarre:

- 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 e comunque per realizzare le opere necessarie a dividere la porzione dell'attuale consistenza insistente sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14 da quella insistente sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 non pignorata e di proprietà di terzi, comprensiva di relazione puntuale e dettagliata dello stato di consistenza e delle opere da eseguirsi, 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 Caerano di San Marco, si deve 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, ogni onere compreso € - 15.000,00
- più probabili costi degli interventi necessari alla divisione della porzione dell'attuale consistenza insistente sul sedime dell'U.I. pignorata di cui al M.N. 252 sub 14 da quella insistente sul sedime dell'U.I. di cui al M.N. 252 sub 13 non pignorata e di proprietà di terzi, comprese le demolizioni, le opere per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù, la realizzazione di un nuovo vano scale di collegamento al livello superiore, la modifica degli attuali servizi igienici e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte € - 80.000,00
 - 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-urbanistico, igienico-sanitario, di efficientamento energetica, di accessibilità e impiantistico per il rilascio del nuovo titolo edilizio, per gli eventuali

lavori di adeguamento che potrebbero interessare impianti, finiture, strutture, opere di efficientamento energetico, ecc. e comunque per le indeterminatezze sull'esito delle pratiche edilizie che si dovranno presentare, sia considerando la stessa approvazione che 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 € 124.320,00)

€ - 18.648,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 10.672,00

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

forzosa del lotto, e le relative indeterminanze 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
eventuali vizi sul bene, l'eventuale necessità di
liberare l'immobile, ecc., si considera un
abbattimento standard del 20% rispetto al valore di
mercato stimato:

€ - 2.134,40

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 8.537,60

che si arrotonda a

€ **8.500,00**

diconsi euro ottomilacinquecento / 00.

2. LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 2 (due)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero dell'usufrutto

BENE 1

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 8, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 123 m², S.C. totale 123 m², R.C. 273,15 €

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

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

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010”.

BENE 2

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 9, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 78 m², S.C. totale 78 m², R.C. 173,22 €

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

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

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER

DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010".

BENE 3

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 10, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 65 m², S.C. totale 76 m², R.C. 144,35 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010”.

BENE 4

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 11, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 63 m², S.C. totale 63 m², R.C. 139,91 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010”.

BENE 5

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 12, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 100 m², S.C. totale 100 m², R.C. 222,08 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 6

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 13, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 45 m², S.C. totale 45 m², R.C. 99,93 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 7

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 14, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 44 m², S.C. totale 44 m², R.C. 97,71 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 8

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 15, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 54 m², S.C. totale 55 m², R.C. 119,92 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 9

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 16, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 132 m², S.C. totale 143 m², R.C. 293,14 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010”.

BENE 10

CATASTO TERRENI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 72 semin arb irr, cl. 2, are 31.91, R.D. 32,14 € (L. 62.225), R.A. 18,13 € (L. 35.101)

con dati derivanti da *“Impianto meccanografico del 25/02/1974”*.

BENE 11

CATASTO TERRENI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 213 semin arb irr, cl. 3, are 42.60, R.D. 35,20 € (L. 68.160), R.A. 20,90 € (L. 40.470)

con dati derivanti da *“Impianto meccanografico del 25/02/1974”*.

BENE 12

CATASTO TERRENI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 853 semin arb irr, cl. 2, are 38.84, R.D. 39,12 €, R.A. 22,07 €

con dati derivanti da *“FRAZIONAMENTO del 16/02/2005 Pratica n. TV0053757 in atti dal 16/02/2005 (n. 53757.1/2005)”*.

Con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni di cui ai mappali N. 1574 sub 8 (bene 1), N. 1574 sub 9 (bene 2), N. 1574 sub 10 (bene 3), N. 1574 sub 11 (bene 4), N. 1574 sub 12 (bene 5), N. 1574 sub 13 (bene 6), N. 1574 sub 14 (bene 7), N. 1574

- sub 15 (bene 8) e N. 1574 sub 16 (bene 9) insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel Foglio 12 con il M.N. 1574 di are 16.90, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 31/08/2012 Pratica n. TV0190379 in atti dal 31/08/2012 presentato il 30/08/2012 (n. 190379.1/2012)*”;
- ai suddetti beni di cui ai mappali N. 1574 sub 8 (bene 1), N. 1574 sub 9 (bene 2), N. 1574 sub 10 (bene 3), N. 1574 sub 11 (bene 4), N. 1574 sub 12 (bene 5), N. 1574 sub 13 (bene 6), N. 1574 sub 14 (bene 7), N. 1574 sub 15 (bene 8) e N. 1574 sub 16 (bene 9) compete la proporzionale quota di comproprietà sull’U.I. di cui al M.N. 1574 sub 7 “*B.C.N.C. AI SUB DAL 8 AL 16, AREA SCOPERTA DI MQ. 972, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”. Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l’atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata anche il bene “*a ditta ... (n.d.r: Esecutato 3) per la proporzionale quota di proprietà: Comune di Caerano di San Marco (TV), Catasto Fabbricati, Foglio 12 mapp. 1574 sub 7, Via Madonna della Salute, piano T, b.c.n.c. ai sub da 8 a 16*”.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** è contenuta nell’allegato **sub 10** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al gruppo di terreni di cui ai mappali N. 213, N. 853 e N. 1574, tra loro contigui, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Madonna della Salute, mappali N. 354, N.

1593, N. 73, N. 185, N. 414, N. 719 e N. 252, tutti del Foglio 12 e tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 72, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 414, N. 185, N. 73, N. 1853, N. 315 e N. 314, tutti del Foglio 12 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituente il **lotto 2 (due)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerente di qualsiasi specie, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* 3 con:

- per quanto riguarda i fabbricati di cui ai mappali N. 1574 sub 8 (bene 1), N. 1574 sub 9 (bene 2), N. 1574 sub 10 (bene 3), N. 1574 sub 11 (bene 4), N. 1574 sub 12 (bene 5), N. 1574 sub 13 (bene 6), N. 1574 sub 14 (bene 7), N. 1574 sub 15 (bene 8) e N. 1574 sub 16 (bene 9) e i terreni di cui ai mappali 213 (bene 11) e 853 (bene 12) - atto di divisione in data 19/11/1982 al numero 96480 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna registrato a Montebelluna il 09/12/1982 al N. 4085 Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 17/12/1982 ai nn. 26634/22338 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- per quanto riguarda il terreno di cui al M.N. 72 (bene 10) - atto di permuta in data 04/06/1985 al numero 101696 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna registrato a Montebelluna il 21/06/1985 al N. 1760 Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 27/06/1985 ai nn. 12829/10587 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima).

Nell'atto di divisione in data 19/11/1982 al numero 96480 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, in particolare, viene indicato:

- nell'art. 3: *“i condividenti si attribuiscono le porzioni adottate con tutti i singoli diritti, titoli, ragioni, azioni, privilegi e servitù inerenti nella maniera più ampia e generale e si promettono la reciproca garanzia a sensi di legge”*.

Nell'atto di permuta in data 04/06/1985 al numero 101696 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, in particolare, viene indicato:

- nell'art. 4: *“con oggi vengono trasferiti tanto la proprietà quanto il possesso degli immobili permutati, con tutti i diritti, le pertinenze e le dipendenze ai medesimi inerenti, promettendosi reciprocamente le parti ogni garanzia in caso di evizione e riservandosi ogni diritto al risarcimento per ogni eventuale danno. A tale riguardo le parti dichiarano che quanto permutato è libero da pesi e oneri pregiudizievoli, segnatamente ipotecari”*.

Lo scrivente segnala, infine, che nell'atto di donazione e divisione in data 18/04/2005 al rep. 18302 del Notaio Giuseppe Sicari veniva precisato che *“... che parte dei beni donati sono soggetti al vincolo di destinazione trascritto a Treviso il 18 maggio 1990 ai nn. 12853/9555 costituito con l'atto autentificato dal Notaio Scarpa Gregorj Ernesto di Montebelluna in data 23 aprile 1990, (Rep. 115071)”* e *“... vengono costituite, per destinazione del padre di famiglia:*

A) servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo e di attraversamento nel sottosuolo delle condotte per l'adduzione dei servizi tecnologici:

*a1) a carico della particella 853 e 252 sub 10 del Catasto Terreni del Comune di Caerano di San Marco, Foglio 12 di proprietà del signor ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) ed a favore della particella 252 sub 12 e 13, stessi Comune e foglio, divenuta di proprietà di ... (n.d.r.: **Proprietario 2**) e ... (n.d.r.: **Altro soggetto**) ed a favore della particella 252 sub 14, stessi Comune e foglio, divenuta di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: **Esecutato 1**), servitù da esercitarsi a cavaliere delle particelle 853 e 252 sub 10, suindicate, per una larghezza complessiva costante di mt. 4 (quattro);*

...

*a4) a favore e rispettivamente a carico delle particelle 853 del Catasto Terreni foglio 12 di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) e della particella 252 sub 14 del Catasto Fabbricati, foglio 12, di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) entrambe del Comune di Caerano di San Marco, servitù da esercitarsi lungo tutto il confine ovest della particella 853 per larghezza costante di ml. 2 (due) e lungo tutto il confine est della particella 252 sub 14 per larghezza costante di ml. 2 (due).*

*Le parti precisano, inoltre, che finché verrà praticata l'attività di volo sulle particelle 853 e 851 del Catasto Terreni del Comune di Caerano di San Marco, foglio 12, di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**), sulla particella 252 sub 14 del Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Caerano di San Marco, foglio 12 di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) e ... (n.d.r.: nell'atto di donazione e divisione viene citato l'**Altro soggetto** ma lo scrivente precisa che in forza di quanto convenuto e stipulato nel medesimo atto, il bene di cui al M.N. 252 sub 14 doveva essere indicato il nominativo dell'**Esecutato 1**. Trattasi evidentemente di un mero errore materiale) la recinzione verso est di*

tale particella, potrà essere costruita ad una distanza non superiore a mt. 7,50 (sette virgola cinquanta) dal fabbricato esistente e dovrà avere un'altezza massima di cm. 50 (cinquanta), rispetto alla quota del piano di campagna. Nella rimanente area esterna della particella 252 sub 14, suindicata, non è consentito parcheggiare nessun tipo di veicolo, né la piantumazione di alberi ad alto fusto.

In merito a quanto sopra convenuto, ed in particolar e al luogo di esercizio delle suindicate servitù, le parti fanno espresso riferimento, alla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A”

DITTA INTESTATARIA

In forza di quanto è desumibile dalla certificazione notarile e comunque dell'atto di divisione in data 19/11/1982 al numero 96480 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj e dell'atto permuta in data 04/06/1985 al numero 101696 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, la ditta intestataria dei beni risulta:

- ***Esecutato 3*** per l'intero della piena proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che nell'atto di permuta in data 04/06/1985 al numero 101696 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj viene precisato nell'art. 10 che *“il signor ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) mi dichiara di permutare beni personali, pertanto i beni della permuta in oggetto, sono esclusi da comunione legale con la moglie ...”*.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dall'ispezione ordinaria effettuata in data 12/10/2025 è emerso che

successivamente alla data del 01/05/2024, antecedente a quelle a cui è aggiornata la certificazione notarile depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto (e comunque a quella di trascrizione del pignoramento) e con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, a carico dell'***Esecutato 3*** non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. documento 4.3 contenuto nella cartella allegata **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e da quanto accertato mediante ispezione ordinaria effettuata in data 12/10/2025, 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**

N. particolare 9555 del 18/05/1990

“Costituzione di Vincolo di Destinazione n. 9555 del 18/05/1990 a rogito Dott. Scarpa Gregory Ernesto del 23/04/1990 rep.115071, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso; favore: Comune di Caerano di San Marco, riguardante il Foglio 12 p.lla 23”

*** Seconda ed ultima trascrizione**

N. particolare 13354 del 22/05/2024

*“Pignoramento Immobiliare n. 13354 del 22/05/2024 favore: BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV), (domicilio ipotecario eletto: BANCA TERRE VENETE C.COOP C/O AVV. I. MELCHIORI VIA ROMA N.22 31033 CASTELFRANCO VENETO (TV)) e contro: ... (n.d.r.: ***Esecutato 1***), ... (n.d.r.:*

Esecutato 2), ... (n.d.r.: Esecutato 3), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 02/05/2024 rep.3015”.

ISCRIZIONI

*** Prima ed unica iscrizione**

N. particolare 169 del 05/01/2006

“Ipoteca volontaria n. 169 del 05/01/2006 favore: CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: ... (n.d.r.: Esecutato 1), ... (n.d.r.: Esecutato 2); per Euro 352.000,00 di cui Euro 185.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Contento Matteo, Notaio in Montebelluna, in data 22/12/2005 rep.3742/1899”.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 13** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 2 (due)** è formato, per l'intero della piena proprietà, dai seguenti beni

- n. 9 U.I. censite al C.F. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con i mappali N. 1574 sub 8, N. 1574 sub 9, N. 1574 sub 10, N. 1574 sub 11, N. 1574 sub 12, N. 1574 sub 13, N. 1574 sub 14, N. 1574 sub 15 e N. 1574 sub 16 (tutte cat. C/2 - magazzini e locali di deposito) dotate di area scoperta pertinenziale di superficie pari a m2 972 di cui al M.N. 1574 sub 7 – B.C.N.C.;
- n. 3 terreni contigui e/o che sono ubicati nelle immediate vicinanze, censiti al C.T. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con i mappali N.

72, N. 213 e N. 853

il tutto a formare un complesso di beni sito in via Madonna della Salute.

In forza di quanto accertato:

- l'accesso ai terreni di cui ai mappali N. 213 e N. 853 e alle U.I. insistenti sull'ente urbano di cui al M.N. 1574, tutti contigui tra loro, può avvenire dalla pubblica via Madonna della Salute per mezzo della servitù di passaggio costituita con atto di donazione e divisione in data 18/04/2005 al rep. 18302 del Notaio Giuseppe Sicari *“da esercitarsi a cavaliere delle particelle 853 e 252 sub 10 ... per una larghezza complessiva costante di mt. 4”*, che poi prosegue per tutta la lunghezza dell'area scoperta di cui al M.N. 252 sub 14 con la servitù *“a favore e rispettivamente a carico delle particelle 853 ... e della particella 252 sub 14 ... da esercitarsi lungo tutto il confine ovest della particella 853 per larghezza costante di ml 2 (due) e lungo tutto il confine est della particella 252 sub 14 per larghezza costante di ml 2 (due)”*;
- l'accesso al terreno di cui al M.N. 72, per quanto è stato accertato nel corso del sopralluogo, può avvenire per mezzo dei terreni confinanti di cui ai mappali N. 414, N. 185, N. 73 e N. 1653 di proprietà di terzi e nei confronti dei quali non presenta soluzione di continuità. Peraltro, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, parte del M.N. 72 risulta coltivato in continuità con porzione dei mappali N. 73, N. 185 e N. 1653.

Le U.I. insistenti sull'ente urbano di cui al M.N. 1574 sono censite al C.F. – Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12 con i mappali N. 1574 sub 8, N. 1574 sub 9, N. 1574 sub 10, N. 1574 sub 11, N. 1574 sub 12, N. 1574 sub 13, N. 1574 sub 14, N. 1574 sub 15 e N. 1574 sub 16 e sono dotate di area

scoperta pertinenziale di superficie pari a m² 972 di cui al M.N. 1574 sub 7 – B.C.N.C.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che tali U.I. sono costituite da box con struttura metallica, rivestiti con pannelli in lamiera grecata e realizzati su pavimentazione in calcestruzzo armato.

I box sono adibiti al ricovero di aerei ultraleggeri e/o altri mezzi tipo camper ed è presente anche un servizio igienico accatastato unitamente all'U.I. di cui al M.N. 1574 sub 15.

L'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 1574 sub 7 - B.C.N.C. - è tenuta a verde ed è adibita ad area di manovra per i velivoli e/o altri mezzi.

Essa non presenta soluzione di continuità lungo il confine est con il terreno pignorato di cui al M.N. 853, oltre che con i mappali N. 185, N. 252 e N. 414.

I box realizzati sull'ente urbano di cui al M.N. 1574, e una parte dei terreni di cui ai mappali N. 213 e N. 853 costituiscono nel loro insieme una porzione di un'aviosuperficie (campo volo).

La rimanente parte dei terreni di cui ai mappali N. 213 e N. 853 è tenuta a prato stabile e/o ad aree di manovra.

Il terreno di cui al M.N. 72 è per la gran parte coltivato.

Durante il sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato che la porzione del nord del M.N. 72 costituisce parte dell'aviosuperficie (campo volo).

Su tale porzione, infatti, risultano eretti alcuni box per il ricovero di aerei ultraleggeri.

Poiché tali strutture non risultano autorizzate e non rispettano la distanza dai confini, lo scrivente valuta cautelativamente necessaria la loro rimozione.

Il lotto è pressoché pianeggiante.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento planimetrico, lo sviluppo dei terreni e l'ubicazione del lotto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle elaborazioni cartografiche desunte dal sito della Regione del Veneto su cui sono state sovrapposte la mappa catastale alla Carta Tecnica Regionale e le ultime ortofoto disponibili.

Dette elaborazioni sono contenute nella documentazione fotografica allegata **sub 14** alla presente perizia di stima.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni costituenti il **lotto 2 (due)** presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti dei box, degli impianti, delle dotazioni e delle finiture.

Impianti

Le U.I. insistenti sull'ente urbano di cui al M.N. 1574, per quanto è stato possibile accertare ed è stato riferito nel corso del sopralluogo, è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;

Il servizio igienico è dotato anche dell'impianto idrico e dello scarico fognario.

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 risulti la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento anche di rilevante entità.

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale determinata sulla base delle planimetrie catastali risulta:

1. Magazzini

- M.N. 1574 sub 8	m ²	124,0 x 1,0	m ²	124,0
- M.N. 1574 sub 9	m ²	77,4 x 1,0	m ²	77,4
- M.N. 1574 sub 10	m ²	65,3 x 1,0	m ²	65,3
- M.N. 1574 sub 11	m ²	63,6 x 1,0	m ²	63,6
- M.N. 1574 sub 12	m ²	99,4 x 1,0	m ²	99,4
- M.N. 1574 sub 13	m ²	46,1 x 1,0	m ²	46,1
- M.N. 1574 sub 14	m ²	44,6 x 1,0	m ²	44,6
- M.N. 1574 sub 15 - magazzino	m ²	51,2 x 1,0	m ²	51,2
- M.N. 1574 sub 15 – w.c.	m ²	2,8 x 0,5	m ²	1,4
- M.N. 1574 sub 16	m ²	135,4 x 1,0	<u>m²</u>	<u>135,4</u>

Superficie totale commerciale convenzionale m² 708,4

2. Terreni

U.I. di cui al M.N. 72 m² 3.191,0

U.I. di cui al M.N. 213	m ² 4.260,0
U.I. di cui al M.N. 853	<u>m² 3.884,0</u>
Superficie complessiva dei terreni	m ² 11.335,0

Generalità

Con pec in data 14/04/2025 lo scrivente depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 06/06/2025 l’Agenzia delle Entrate comunicava che “... *In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che... sono stati individuati n. 1 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d’esecuzione ...*” ed inoltrava pure l’interrogazione della richiesta di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici N. 708 serie 3T trasmessa il 05/02/2025 (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

In pari data il sottoscritto inoltrava il riscontro dell’Agenzia al Dott. Igino Berti, custode nominato.

Successivamente, in data 10/06/2025, il Dott. Igino Berti inviava al sottoscritto la copia del contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 11/11/2024 con la relativa ricevuta di registrazione a Montebelluna in data 05/02/2025 al N. 708 Serie 3T (cfr. allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

Il contratto di affitto di fondo rustico riguarda, insieme ad altri beni, anche i terreni di cui ai mappali N. 72, N. 213 e N. 853.

Di conseguenza lo scrivente esamina il contratto di locazione.

“Contratto di affitto di fondo rustico ...” registrato a Montebelluna in data 05/02/2025 al N. 708 Serie 3T

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

Nel punto 2) del contratto viene precisato che *“la Parte locatrice ... concede in affitto alla parte conduttrice ... il fondo rustico citato in premessa ...”*

Nelle premesse del contratto viene riportato che *“la parte locatrice è in possesso ... di un fondo rustico nel comune di Caerano di San Marco (TV) con terreni contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni (NCT) come segue:*

Comune di Caerano di San Marco (B349) – Foglio 12°

Mapp. 72 ...

Mapp. 213 ...

Mapp. 853 ...

... (n.d.r.: oltre ad altri) per una superficie complessiva di ha 2.99.27 ...”.

Il punto 3) del contratto prevede che *“la durata del presente contratto, viene convenuta ed accettato in 5 (cinque) annate agrarie, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza al 10 novembre 2029”.*

Nel punto 6) del contratto viene pattuito che *“Il canone di affitto, in deroga alla attuale disciplina legislativa in materia di affitto di fondi rustici, viene convenuto ed accettato in complessivi Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni annata agraria, da corrispondersi alla parte locatrice entro la data del 10 novembre di ogni anno”.*

Tenuto conto che la stipula del contratto è avvenuta in data 11/11/2024 e che la registrazione è stata effettuata in data 05/02/2025, ossia in date

successive alla data del 22/05/2024 in cui è stato trascritto il pignoramento, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia, innanzitutto, che il contratto non è opponibile alla procedura.

Ad ogni modo, al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice ogni utile elemento, lo scrivente valuterà comunque la congruità del canone praticato rispetto a quello di mercato.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Considerato che la superficie complessiva dei terreni concessi in locazione, di ha 2.99.27, e che il canone complessivo applicato è di € 1.000,00, si ottiene che il canone unitario è pari a $1.000,00 \text{ €} / 2.99.27 \text{ ha} = 334,15 \text{ €/ha}$.

Di conseguenza alla sola superficie dei terreni oggetto di pignoramento (M.N. 72 di ha 0.31.91, M.N. 213 di ha 0.42.60 e M.N. 853 di ha 0.38.84 e quindi di complessivi ha 1.13.35), è riferibile un canone di locazione pari a:

$334,15 \text{ €/ha} \times 1.13.35 \text{ ha} = \text{€ } 378,76 \text{ annui}$.

Da indagini di mercato effettuate presso operatori del settore, il canone annuo di mercato attuale applicato nella zona per terreni seminativi, aventi simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli in esame, può ritenersi di $400,00 \div 500,00 \text{ €/ha}$ e quindi mediamente pari a $450,00 \text{ €/ha}$.

Facendo riferimento, pertanto, alla superficie catastale dei terreni oggetto di pignoramento che risultano locati, pari a 1.13.35 ha, il canone di mercato annuo complessivo risulterebbe:

$450,00 \text{ €/ha} \times 1.13.35 \text{ ha} = 510,08 \text{ € annui}$.

Affinché il canone praticato non sia da considerare vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, ossia deve essere rispettata la seguente disequazione: $\text{canone praticato} > 66,6 \% \text{ giusto prezzo del canone}$.

Nel caso in esame, il canone praticato di 378,76 € **non** è inferiore rispetto a 339,71 € (66,6% del giusto prezzo del canone di mercato pari a € 510,08) e pertanto la condizione è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato per i terreni oggetto di pignoramento (378,76 €) **non** è da considerarsi vile.

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 Caerano di San Marco (TV), essa è stata edificata in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 90018 del 16/05/1990 prot. 90/1453 per l'esecuzione di *“nuovo annesso rustico ad uso deposito macchine agricole”* (cfr. file denominato *1990-05-16_c.e. 90018_annesso rustico uso deposito* contenuto nell'allegato **sub 15** alla presente perizia di stima) e relativo permesso di agibilità N. 90018 prot. 90/1453 del 28/02/1991 (cfr. file denominato *1991-02-28_agibilità* contenuto nell'allegato **sub 15** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 2002014 del 10/02/2003 prot. 9189/2002 per l'esecuzione di *“edifici ad uso ricovero aeromobili – 1° stralcio ...”* (cfr. file denominato *2003-02-10_c.e. N. 2002014_1° stralcio edifici ad uso ricovero aeromobili* contenuto nell'allegato **sub 15** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 2002014 del 30/06/2016 prot. 2316/2016 per l'esecuzione di *“rinnovo permesso di costruire N. 2002014 del 10/02/2003*

*per la costruzione ricovero aeromobili – 1° stralcio, costruzione di n. 7 hangar ad uso ricovero aeromobili ultraleggeri e cambio di destinazione da annesso rustico a ricovero deltaplani a motore ...” (cfr. file denominato 2016-06-30_c.e. N. 2002014_rinnovo p.d.c. del 10-02-2003 contenuto nell’allegato **sub 15** alla presente perizia di stima).*

I Tecnici del Comune di Caerano di San Marco, con pec in data 07/08/2025 hanno confermato che anche la pratica edilizia, insieme ad altra riferita ai beni compresi nel precedente lotto 1 (uno), è priva “... *di certificazione di agibilità*” (cfr. file denominato 2025-08-07_comunicazione riguardo assenza agibilità contenuto nell’allegato **sub 15** 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 Caerano di San Marco (TV) riguardante l’attuale consistenza edificata sull’ente urbano di cui al M.N. 1574.

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

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

Con la scorta dei grafici progettuali allegati al **permesso di costruire N. 2002014 del 30/06/2016 prot. 2316/2016**, 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, a meno delle seguenti:

- la porzione nord del box identificato con il n. 1 (U.I. di cui al M.N. 1574

- sub 8) presenta lungo il prospetto est un'appendice di forma rettangolare, di altezza utile inferiore rispetto al corpo principale;
- il box identificato con il n. 4 (U.I. di cui al M.N. 1574 sub 12) presenta un'apertura, in corrispondenza della parte terminale ovest della parete sud, che comunica con un altro box avente struttura metallica, a pianta rettangolare, eretto sull'area che progettualmente era prevista scoperta, quale ricadente tra il box identificato con il n. 5 (U.I. di cui al M.N. 1574 sub 13), il n. 6 (U.I. di cui al M.N. 1574 sub 15) e il box identificato con il n. 7 (porzione dell'U.I. di cui al M.N. 1574 sub 14 che risulta catastalmente di forma e dimensioni sostanzialmente differenti);
 - il box identificato nel progetto con il n. 7 (porzione dell'U.I. di cui al M.N. 1574 sub 14, che risulta catastalmente di forma e dimensioni sostanzialmente differenti), è privo di pareti divisorie con il box identificato con il n. 6 (U.I. di cui al M.N. 1574 sub 15);
 - in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari box sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala, altresì, che tutti i box sono privi del certificato di agibilità.

Va, inoltre, segnalato che sulla porzione nord del terreno di cui al M.N. 72 risultano realizzati ulteriori box per il ricovero di aerei ultraleggeri.

Essi sono privi di provvedimenti autorizzativi e non rispettano la distanza dai confini stabilita dalla normativa edilizia.

Considerazioni conclusive

La pratica edilizia, con cui sono stati realizzati i box e con cui è stata cambiata la destinazione d'uso di quello censito al C.F. con il M.N. 1574 sub 16, non è

stata ultimata.

Poiché non risulta essere stata depositata in Comune la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, si renderà necessario provvedervi.

Tenuto comunque conto che quanto è stato realizzato è parzialmente difforme all'ultimo stato assentito, sarà preliminarmente necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito compiutamente conforme a quanto realizzato.

Una volta che sarà ottenuta la sanatoria, si potrà depositare la segnalazione certificata per il rilascio dell'agibilità che 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 titolo edilizio in sanatoria 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 titolo e/o dell'agibilità, 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.

Il sottoscritto, infine, valuta cautelativamente necessaria la demolizione dei box realizzati senza alcuna autorizzazione sulla porzione nord del terreno di cui al M.N. 72.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetriche delle U.I. eretta sull'ente urbano di cui al

M.N. 1574 sono pressoché conformi a quanto realizzato a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle seguenti:

- l'U.I. di cui al M.N. 1574 sub 12 (box identificato nel progetto con il n. 4), presenta un'apertura in corrispondenza della parte terminale ovest della parete sud che comunica con un altro box avente struttura metallica, a pianta rettangolare, eretto su una parte dell'area in cui catastalmente viene rappresentata l'U.I. di cui al M.N. 1574 sub 14;
- l'U.I. di cui al M.N. 1574 sub 14 risulta rappresentata di forma e dimensioni sostanzialmente differenti a quanto realizzato. La sua realizzazione risulta pressoché conforme, a meno di quanto già segnalato nel precedente paragrafo riguardante la *“Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato”* al box identificato nel progetto con il n. 7);
- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari box, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate nei grafici progettuali.

Considerazioni conclusive

Una volta che verrà regolarizzato quanto realizzato, si renderà necessario, contestualmente al deposito della segnalazione certificata per il rilascio dell'agibilità, presentare la denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. pignorate pienamente conforme.

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, di relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Si sottolinea che i progetti, le relazioni di dettaglio e gli approfondimenti 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, potranno 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 le U.I. pignorate costituenti il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco (TV) in data 19/05/2025 al prot. 5252/5376 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

La certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, certifica che al ventennio:
A) per quanto riguarda i fabbricati di cui ai mappali N. 1574 sub 8 (bene 1), N. 1574 sub 9 (bene 2), N. 1574 sub 10 (bene 3), N. 1574 sub 11 (bene 4), N. 1574 sub 12 (bene 5), N. 1574 sub 13 (bene 6), N. 1574 sub 14 (bene

7), N. 1574 sub 15 (bene 8) e N. 1574 sub 16 (bene 9)

1. *“I beni oggetto di divisione erano pervenuti in virtù di Dichiarazione di successione, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 04/12/1982 al n. 2150, in morte di ... (n.d.r.: **Proprietario 1**). Successione devoluta per Testamento Olografo in data 12/03/1982 pubblicato con verbale del Notaio Scarpa Gregorj rep. 95136 e registrato a Montebelluna il 19/03/1982 al n. 909”*
2. *Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto, era già di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile pubblico di Divisione, rogito Notaio Scarpa Gregorj del 19/11/1982 rep. 96480 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 17/12/1982 al n. 22338 di formalità”*

B) per quanto riguarda il terreno di cui al M.N. 72 (bene 10)

1. *Ante ventennio, già di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile pubblico di Permuta rogito Notaio Scarpa Gregorj del 04/06/1985 rep. 101696 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 27/06/1985 al n. 10587 di formalità”*

C) per quanto riguarda i terreni di cui ai mappali 213 (bene 11) e 853 (bene 12)

1. *“I beni oggetto di divisione erano pervenuti in virtù di Dichiarazione di successione, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 04/12/1982 al n. 2150, in morte di*

- ... (n.d.r.: **Proprietario 1**). *Successione devoluta per Testamento Olografo in data 12/03/1982 pubblicato con verbale del Notaio Scarpa Gregorj rep. 95136 e registrato a Montebelluna il 19/03/1982 al n. 909*
2. *Ante ventennio, già di proprietà di ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile pubblico di Divisione, rogito Notaio Scarpa Gregorj del 19/11/1982 rep. 96480 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 17/12/1982 al n. 22338 di formalità*

L'identificazione dell'*Esecutato 3* 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 o di più beni 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 2 (due)** è formato, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, da un complesso di beni a destinazione residenziale unifamiliare a Cerano di San Marco in via San Michele al civico 16.

Con riguardo all'aspetto economico esso risulterebbe più interessante e appetibile se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle singole U.I. costituenti il **lotto 2 (due)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e la realizzazione di quant'altro necessario per rendere autonome e

funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso di ciascuna di esse.

Bisogna considerare, inoltre, che allo stato non è prevedibile l'esito che potrebbero avere le pratiche edilizie, depositate in Comune al fine di poter eseguire gli interventi necessari a dividere i vari beni.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento, costituenti il **lotto 2 (due)**, non sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, di cui al **lotto 2 (due)** formato, 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, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero dell'usufrutto

BENE 1

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 8, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 123 m², S.C. totale 123 m², R.C. 273,15 €

con ultimi dati derivanti da "*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura*"

dei dati di superficie”.

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010”.

BENE 2

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 9, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 78 m², S.C. totale 78 m², R.C. 173,22 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010”.

BENE 3

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 10, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 65 m², S.C. totale 76 m², R.C. 144,35 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER

AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010".

BENE 4

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 11, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 63 m², S.C. totale 63 m², R.C. 139,91 €

con ultimi dati derivanti da *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie"*.

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

"MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010".

BENE 5

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 12, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 100 m², S.C. totale 100 m², R.C. 222,08 €

con ultimi dati derivanti da *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie"*.

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

"MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010".

BENE 6

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 13, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 45 m², S.C. totale 45 m², R.C. 99,93 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 7

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 14, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 44 m², S.C. totale 44 m², R.C. 97,71 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 8

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 15, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 54

m², S.C. totale 55 m², R.C. 119,92 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 9

CATASTO FABBRICATI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 1574 sub 16, via Madonna della Salute piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. 132 m², S.C. totale 143 m², R.C. 293,14 €

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene così descritto:

“*MAGAZZINO, DERIVA DAI SUB DAL 1 AL 6 SOPPRESSI PER AVVENUTA DEFINIZIONE PLANIMETRIA. VARIAZIONE PER DICHIARAZIONE UIU ART. 19 D.L. 78/2010*”.

BENE 10

CATASTO TERRENI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 72 semin arb irr, cl. 2, are 31.91, R.D. 32,14 € (L. 62.225), R.A. 18,13 € (L. 35.101)

con dati derivanti da “*Impianto meccanografico del 25/02/1974*”.

BENE 11

CATASTO TERRENI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 213 semin arb irr, cl. 3, are 42.60, R.D. 35,20 € (L. 68.160), R.A. 20,90 € (L. 40.470)

con dati derivanti da “*Impianto meccanografico del 25/02/1974*”.

BENE 12

CATASTO TERRENI

Comune di Caerano di San Marco – Foglio 12

M.N. 853 semin arb irr, cl. 2, are 38.84, R.D. 39,12 €, R.A. 22,07 €

con dati derivanti da “*FRAZIONAMENTO del 16/02/2005 Pratica n. TV0053757 in atti dal 16/02/2005 (n. 53757.1/2005)*”,

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

aventi:

- con riguardo ai box insistenti sull’ente urbano di cui al M.N. 1574 dotati di area scoperta pertinenziale di m² 972 – B.C.N.C. - la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 708,4.

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 €/m² 250,00.

708,4 m ² x 250,00 €/m ² =	€ 177.100,00
- con riguardo ai terreni di cui ai mappali N. 72, N. 213 e N. 853 la superficie commerciale complessiva di m ² 11.335,0	
11.335,0 m ² x 7,00 €/m ² =	€ <u>79.345,00</u>
SOMMA IL VALORE	€ 256.445,00

A detrarre:

- 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 redazione del certificato di collaudo statico che, in forza di quanto reperito agli atti del Comune di Caerano di San Marco, si deve considerare non emesso, per la denuncia di variazione catastale e le pratiche catastali in generale e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ogni onere compreso € - 15.000,00
- più probabili costi per la demolizione dei box eretti sulla porzione nord del terreno di cui al M.N. 72, sia con riguardo alle strutture in elevazione che alle eventuali pavimentazioni, compresi la cernita del materiale, il carico, il trasporto e il conferimento in pubblica discarica autorizzato e

quant'altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte

€ - 10.000,00

- 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-urbanistico, igienico-sanitario, di efficientamento energetica, di accessibilità e impiantistico per il rilascio del nuovo titolo edilizio, per gli eventuali lavori di adeguamento che potrebbero interessare impianti, finiture, strutture, opere di efficientamento energetico, ecc. e comunque per le indeterminatezze sull'esito delle pratiche edilizie che si dovranno presentare, sia considerando la stessa approvazione che 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 € 177.100,00)

€ - 26.565,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)

€ 204.880,00

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 eventuali vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 40.976,00

VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)

€ 163.904,00

che si arrotonda a

€ **164.000,00**

diconsi euro centosessantaquattromila / 00.

ALLEGATI

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 3) atto di donazione e divisione in data 18/04/2005 al rep. 18302 del Notaio Giuseppe Sicari;
- 4) ispezioni ipotecarie ordinaria in data 12/10/2025 a carico degli *Esecutato 1, Esecutato 2* ed *Esecutato 3*;
- 5) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 6) nota e-mail pec in data 06/06/2025 con riscontro Agenzia delle Entrate;
- 7) copia del contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 11/11/2024 con la relativa ricevuta di registrazione a Montebelluna in data 05/02/2025 al N. 708 Serie 3T;
- 8) documentazione tecnico-edilizia ricevuta in copia dal Comune di Caerano di San Marco (TV) dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 9) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco (TV) in data 19/05/2025 al prot. 5252/5376;
- 10) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 11) atto di divisione in data 19/11/1982 al numero 96480 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj;
- 12) atto di permuta in data 04/06/1985 al numero 101696 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregorj;
- 13) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 14) elaborazioni grafiche effettuate sul sito della Regione Veneto con sovrapposizione della mappa catastale alle ultime ortofoto disponibili e alla C.T.R.;

- 15) documentazione tecnico-edilizia ricevuta in copia dal Comune di Caerano di San Marco (TV) dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**.

Montebelluna, 20 ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser