

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 303/2022 R.G.

promossa da

[REDACTED] rappresentata e
difesa dall'Avv. Prof. Marco Ticozzi
(marco.ticozzi@venezia.pecavvocati.it) e con domicilio eletto presso il Suo
studio a Mestre (VE) in via Torino, n. 180

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dall'Avv. Luigi Borlone
(l.borlone@milano.pecavvocati.it) e con domicilio eletto presso il Suo studio
a Milano in via San Damiano, n. 4

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI
MONTEBELLUNA (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 30/06/2023 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- l'individuazione dei confini;



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 03/07/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 30/06/2023 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

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 effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed



urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 10/07/2023 il Comune di Montebelluna (TV) inviava al sottoscritto il C.D.U.

Con nota e-mail pec in data 13/07/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di pubblicazione testamento del 18/11/1977 rep. 85169 del Notaio Dott. Scarpa Gregorj Ernesto e dell'atto di compravendita del 29/04/1972 rep. 125134 del Notaio Dott. Ciro Telese, con i quali l'*Esecutato* era entrato in possesso dei beni pignorati.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile inviava con raccomandata copia del solo atto del Notaio Scarpa in quanto non disponibile quello del Notaio Telese.

Con nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando gli atti reperiti in Archivio.

Nel frattempo veniva anche contattato Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare sopralluoghi agli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava un primo sopralluogo ai



beni pignorati per il giorno 10/10/2023 alle ore 9:30.

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

Considerato che non era stato possibile completare la ricognizione dei beni, venivano fissati due ulteriori sopralluoghi per il 07/11/2023 e il 14/11/2023.

Nel luogo, giorni e orari concordati, alla presenza continua del Custode, il sottoscritto Esperto Stimatore completava la ricognizione dei beni immobili oggetto di pignoramento con rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 29/01/2024 a:

- **Avv. Prof. Marco Ticozzi**, legale di [REDACTED]
[REDACTED], tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo marco.ticozzi@venezia.pecavvocati.it;
- **Avv. Luigi Borlone**, legale dell'*Esecutato*, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo l.borlone@milano.pecavvocati.it;
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 13/02/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Luigi Borlone, legale della Parte esecutata (cfr. allegato **sub 113** alla presente perizia di stima).



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

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero:

- N. 4 negozi al piano terra di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5 e N. 4 sub 17;
- N. 4 uffici al piano primo di cui ai mappali N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9 e N. 4 sub 10;
- N. 1 abitazione su tre livelli fuori terra di cui al M.N. 4 sub 12;
- N. 1 abitazione su due livelli fuori terra di cui al M.N. 4 sub 13;
- N. 1 abitazione in villa su quattro livelli fuori terra e uno interrato, di cui al M.N. 4 sub 16;
- N. 2 locali di deposito al piano terra di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22;
- N. 1 azienda vinicola su un livello fuori terra e uno interrato di cui al M.N. 4 sub 23;
- N. 1 azienda vinicola su due livelli fuori terra di cui al M.N. 4 sub 24;
- N. 1 locale di deposito al piano terra di cui al M.N. 4 sub 25;
- N. 3 aree scoperte di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4



sub 20;

- N. 1 locale di deposito su un livello fuori terra e uno interrato di cui al M.N. 1539 sub 6;
- N. 4 negozi su due livelli fuori terra di cui ai mappali N. 1539 sub 7, N. 1539 sub 8, N. 1539 sub 9 e N. 1539 sub 10;
- N. 1 locale di deposito al piano terra di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2;
- N. 3 terreni di cui ai mappali N. 1533, N. 1535 e N. 1782;

lo scrivente ritiene opportuna la formazione dei seguenti lotti:

- LOTTO N. 1 (UNO): comprendente la villa di cui al M.N. 4 sub 16, le abitazioni di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13, le aziende vinicole di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24, i locali di deposito di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22, il locale di deposito di cui al M.N. 4 sub 25, il locale di deposito di cui al M.N. 1539 sub 6, il locale di deposito di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2, le aree scoperte di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20 e i terreni di cui ai mappali N. 1533, N. 1535 e N. 1782. Si precisa che tutti i sopra elencati beni costituiscono un unico complesso architettonico e paesaggistico di risalenza storica costituito dal fabbricato nobile con barchessa e altri annessi, il tutto compreso in un parco secolare unicamente recintato – **cfr. successivo capitolo [1](#)**;
- LOTTO N. 2 (DUE): comprendente il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 3 – **cfr. successivo capitolo [2](#)**;
- LOTTO N. 3 (TRE): comprendente il negozio al piano terra di cui al



M.N. 4 sub 4 – **cfr. successivo capitolo [3](#)**;

- LOTTO N. 4 (QUATTRO): comprendente il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 5 – **cfr. successivo capitolo [4](#)**;
- LOTTO N. 5 (CINQUE): comprendente il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 17 – **cfr. successivo capitolo [5](#)**;
- LOTTO N. 6 (SEI): comprendente l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 7 – **cfr. successivo capitolo [6](#)**;
- LOTTO N. 7 (SETTE): comprendente l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 8 – **cfr. successivo capitolo [7](#)**;
- LOTTO N. 8 (OTTO): comprendente l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 9 – **cfr. successivo capitolo [8](#)**;
- LOTTO N. 9 (NOVE): comprendente l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 10 – **cfr. successivo capitolo [9](#)**;
- LOTTO N. 10 (DIECI): comprendente il negozio su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 7 – **cfr. successivo capitolo [10](#)**;
- LOTTO N. 11 (UNDICI): comprendente il negozio su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 8 – **cfr. successivo capitolo [11](#)**;
- LOTTO N. 12 (DODICI): comprendente il negozio su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 9 – **cfr. successivo capitolo [12](#)**;
- LOTTO N. 13 (TREDICI): comprendente il negozio su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 10 – **cfr. successivo capitolo [13](#)**.



1. LOTTO 1 (UNO)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

BENE 1

M.N. 4 sub 16, Corso Giuseppe Mazzini, Piano S1-T-1-2-3, cat. A/8, cl. 3, cons. 23,5 vani, S.C. totale m² 796 (totale escluse aree scoperte m² 795), R.C. € 3.204,10

abitazione in villa

BENE 2

M.N. 4 sub 12, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m² 129 (totale escluse aree scoperte m² 129), R.C. € 392,30

abitazione di tipo economico

BENE 3

M.N. 4 sub 13, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 113 (totale escluse aree scoperte m² 113), R.C. € 359,61

abitazione di tipo economico

BENE 4

M.N. 4 sub 23, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano S1-T, cat. D/1, R.C. € 4.340,40

opificio – azienda vinicola

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in



forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal
01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 5

M.N. 4 sub 24, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T-1, cat. D/1, R.C. €
6.556,20

opificio – azienda vinicola

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla
soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in
forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal
01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 6

M.N. 4 sub 21, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T, cat. C/2, cl. 2, cons.
m² 344, S.C. totale m² 366, R.C. € 461,92

locale di deposito

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla
soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in
forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal
01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 7

M.N. 4 sub 22, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T, cat. C/2, cl. 4, cons.
m² 9, S.C. totale m² 12, R.C. € 25,10

locale di deposito

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla
soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in
forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal



01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 8

M.N. 4 sub 20, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T

area scoperta comune ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 di superficie catastale pari a m² 1.069

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 14 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 01/02/2023 Pratica n. TV0016258 in atti dal 02/02/2023 divisione (n. 16258.1/2023)

BENE 9

M.N. 4 sub 25, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T, cat. C/2, cl. 4, cons. m² 59, S.C. totale m² 66, R.C. 164,54

locale di deposito

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal 01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

e con la precisazione che i beni dal N. 1 al N. 9 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

BENE 10

M.N. 1539 sub 6, via Risorgimento, Piano S1-T, cat. C/2, cl. 2, cons. m² 553, S.C. totale m² 663, R.C. € 742,56

locale di deposito



con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m².

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata.

BENE 11

M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. m² 93, S.C. totale m² 184, R.C. € 192,12

locale di deposito

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1738 ente urbano di are 8.72, in forza di Tipo Mappale del 30/06/2000 Pratica n. 65959 in atti dal 30/06/2000 (n. 2655.1/2000)

BENE 12

M.N. 4 sub 18, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T

area scoperta comune a tutti i sub del M.N. 4 di superficie catastale pari a m² 3.396

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 14 oggetto di pignoramento in



forza della divisione del 01/02/2023 Pratica n. TV0016258 in atti dal 02/02/2023 divisione (n. 16258.1/2023)

BENE 13

M.N. 4 sub 19, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T

area scoperta comune a tutti i sub del M.N. 4 di superficie catastale pari a m² 7.225

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 14 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 01/02/2023 Pratica n. TV0016258 in atti dal 02/02/2023 divisione (n. 16258.1/2023)

e con la precisazione che i beni N. 12 e N. 13 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

CATASTO TERRENI

Comune di Montebelluna – Foglio 44

BENE 14

M.N. 1533, prato ir ar, cl. 1, superficie are 7.22, R.D. € 5,59 (L. 10.830), R.A. € 2,98 (L. 5.776)

BENE 15

M.N. 1535, prato irrig, cl. 2, superficie are 9.90, R.D. € 4,60 (L. 8.910), R.A. € 2,56 (L. 4.950)

BENE 16

M.N. 1782, sem arb irr, cl. 3, superficie are 25.22, R.D. € 21,49 (L. 41.613), R.A. € 12,37 (L. 23.959)



Le visure catastali al C.F., le visure catastali al C.T., gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati da **sub 2** a **sub 37** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al complesso di terreni di cui ai mappali N. 4, N. 1533, N. 1535, N. 1539, N. 1782 e N. 1783 su cui insistono e/o sono compresi i beni oggetto di stima ricompresi nel **lotto 1 (uno)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1635 e N. 669 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato*, e più precisamente, per quanto risulta dalla certificazione notarile in atti, con i seguenti atti:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*”



N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”;*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui



l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...



mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”.*

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo



reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza di tutti i succitati quattro atti, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del



12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 1 (uno)** formato risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la



somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “[REDACTED]” con sede a Montebelluna (TV), C.F. [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall’Armi, 1, contro l’*Esecutato* e gravante, tra altri, l’intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 1 (uno)** formato comprende:

- la villa di cui al M.N. 4 sub 16;
- le abitazioni di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13;
- le aziende vinicole di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24;
- i locali di deposito di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22;
- il locale di deposito di cui al M.N. 4 sub 25;
- il locale di deposito di cui al M.N. 1539 sub 6;
- il locale di deposito di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2;
- le aree scoperte di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20;
- i terreni di cui ai mappali N. 1533, N. 1535 e N. 1782,

precisando che tutti i sopra elencati beni costituiscono un unico complesso architettonico e paesaggistico di risalenza storica costituito dal fabbricato nobile con barchessa e altri annessi, il tutto compreso in un parco secolare



unicamente recintato.

Il complesso è sito in Comune di Montebelluna (TV) tra il corso Giuseppe Mazzini e le vie Risorgimento e Ludovico Manin, a circa 400 m dal centro.

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 1 (uno)**, oltre che alla presente descrizione sintetica, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 43** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 16 – abitazione in villa

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 16 è costituita da un'abitazione in villa che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e un livello interrato.

La villa è compresa nel fabbricato che si sviluppa a nord-est del complesso costituente il **lotto 1 (uno)** formato.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione a partire dalla seconda metà degli anni '70 fino al 2006, anno in cui è stata rilasciato il permesso di agibilità.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne presentano elementi architettonici quali fregi, architravi e marcapiano in rilievo, oltre a balconi.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno di tonalità verde.



I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno portanti vetrocamera. Internamente il fabbricato presenta finiture di pregio la cui descrizione si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Il fabbricato è dotato di tre accessi, uno che comunica con corso Mazzini, uno con via Risorgimento e uno con il cortile interno di cui al M.N. 4 sub 18.

L'U.I. comprende catastalmente:

- al piano interrato: due cantine collegate tra loro (di cui una che si sviluppa in una porzione sud-est del fabbricato e una che si sviluppa fuori dalla sagoma del fabbricato), il vano tecnico (che si sviluppa in una porzione nord-ovest del fabbricato) e la centrale termica (che si sviluppa fuori dalla sagoma del fabbricato);
- al piano terra: l'atrio, il pranzo, due cucine, il salotto, lo studio, due disimpegni, il vano scale per accedere alla cantina che si sviluppa nel piano interrato e il vano scale per accedere ai piani superiori dell'edificio oltre che al vano tecnico che si sviluppa al piano interrato;
- al primo piano: il disimpegno, quattro camere, due bagni e il vano scale di collegamento ai piani;
- al secondo piano: due camere, il servizio igienico, il bagno, la soffitta in cui è presente la scala a chiocciola per accedere al terzo piano. Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala la presenza di un locale realizzato a livello del piano ammezzato tra primo e secondo piano accessibile dal pianerottolo delle scale per mezzo di una porta;



- al terzo piano: il soppalco. Lo scrivente Esperto Stimatore segnala la presenza di un locale sottotetto accessibile dal soppalco per mezzo di una porta.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 16 presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente segnala che in alcuni limitati ambienti sono state accertate tracce di avvenute infiltrazioni dovute presumibilmente ad alcune perdite dagli impianti.

Lo scrivente, in via cautelativa e senza escludere ulteriori interventi, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria della caldaia, degli altri impianti e dei serramenti esterni ed interni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'unità immobiliare di cui al M.N. 4 sub 16 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica rete;
- impianto elettrico;
- impianto per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gasolio ed elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico e di rete;
- impianto di antenna televisiva.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono verifiche di funzionalità e di



conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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

Descrizione delle U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13 – abitazioni di tipo economico

Le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13 costituiscono due abitazioni di tipo economico.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 12 si sviluppa su tre livelli fuori terra e l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 13 si sviluppa su due livelli fuori terra.

Entrambe le abitazioni sono comprese nel fabbricato avente forma in pianta a "L" del complesso costituente il **lotto 1 (uno)** formato e, in particolare, si sviluppano nella porzione più a sud dello stesso.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e, la porzione comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13 non risulta mai essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali, ove ancora presenti, sono metallici.

Le murature perimetrali esterne presentano le finiture dell'epoca.



I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno.

I serramenti interni da finestra e da porta, ove ancora presenti sono in legno.

Internamente l'abitazione presenta finiture modeste e degradate la cui descrizione si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

All'abitazione di cui al M.N. 4 sub 12 si accede al piano terra per mezzo di aperture comunicanti con la cucina e il deposito e al primo piano per mezzo di una scala esterna, tutti in ogni caso dall'area scoperta di cui al M.N. 4 sub 18.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 12 comprende catastalmente:

- al piano terra: la cucina, due depositi e il ripostiglio. Lo scrivente segnala che in sede di sopralluogo è stato accertato che le pareti divisorie del ripostiglio sono state demolite;
- al piano primo: la camera, il vano scale interno che collega il primo piano al secondo piano e la scala esterna che permette di accedere al primo piano, oltre che il grande locale ripostiglio. Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che la parete est della camera risulta in parte demolita a creare una porta di collegamento con l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 13 e in parte costruita in posizione differente risultando la camera di superficie maggiore e riducendo la superficie di altri locali compresi nella suddetta altra U.I. di cui al M.N. 4 sub 13;
- al secondo piano: la soffitta e il vano scale per accedervi dal primo piano.

All'abitazione di cui al M.N. 4 sub 13 si accede al piano terra per mezzo di un'apertura comunicante con la cucina dall'area scoperta di cui al M.N. 4



sub 18.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 13 comprende catastalmente:

- al piano terra: la cucina, il sottoscala, il soggiorno, il servizio igienico e il vano scale che collega il primo piano;
- al piano primo: due camere e il ripostiglio. Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che la parete ovest del ripostiglio risulta in parte demolita a creare una porta di collegamento con l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 12 e che la parete ovest della camera risulta costruita in posizione differente risultando la stessa camera di superficie inferiore e aumentando la superficie di altro locale compreso nella suddetta altra U.I. di cui al M.N. 4 sub 12.

Stato di conservazione e di manutenzione

Le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13 presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente.

Le strutture e le finiture risultano generalmente degradate a causa di una mancata manutenzione nel tempo.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene che entrambe le U.I. necessitino di importanti interventi di ristrutturazione per poter essere utilizzate secondo la loro destinazione d'uso.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, le unità immobiliari di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13 sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico,



tutti datati e che richiedono approfondite verifiche di funzionalità da cui prevedibilmente deriverà la necessità di attuare importanti interventi manutentivi anche per conformarli alle vigenti disposizioni di legge.

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

Descrizione delle U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24 – aziende vinicole

Le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24 costituiscono due aziende vinicole.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 si sviluppa su un livello fuori terra e su un livello interrato e l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 24 si sviluppa su due livelli fuori terra.

Entrambe le aziende vinicole sono comprese nel fabbricato avente forma in pianta a “L” del complesso costituente il **lotto 1 (uno)** formato e, in particolare, si sviluppano nella porzione pressochè centrale dello stesso.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e, la porzione comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24 risulta essere stata parzialmente oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell'anno 1988 e terminati nei primi anni '90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli



orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con sopraporte dipintura sui toni del giallo crema con variazioni cromatiche nei diversi piani ed elemento architettonico marcapiano.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri e/o portoni in legno.

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

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Ai vari ambienti compresi nelle aziende vinicole si accede per mezzo di varie aperture dalle aree scoperte di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 comprende catastalmente:

- al piano interrato: la cantina e il vano scale che permette di accedervi;
- al piano terra: il disimpegno, la taverna, il locale analisi, due depositi, la cantina, la parte nord di un portico (parte sud compresa nell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 24) e il vano scale per accedere alla cantina del piano interrato.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 24 comprende catastalmente:

- al piano terra: un portico per intero, la parte sud di un portico (parte nord compresa nell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23), l'imbottigliamento, due depositi, la cantina, l'anti e il bagno e il vano scale per accedere al primo piano;



- al piano primo: il disimpegno, tre depositi e il vano scale di collegamento con il piano terra.

Stato di conservazione e di manutenzione

Le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24 presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, le unità immobiliari di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24 sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario con produzione di acqua calda con boiler elettrico;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- altri impianti a servizio dell'attività che si svolge all'interno di detti locali.

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

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

Descrizione delle U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 –



magazzino / locali di deposito

Le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 sono entrambi accatastati come magazzini / locali di deposito e si sviluppano su unico livello fuori terra.

Essi costituiscono i due fabbricati che sono eretti ad ovest rispetto al corpo di fabbrica a “L”.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, entrambi i fabbricati sono di risalenza storica non risultano mai essere stati oggetto di interventi di ristrutturazione.

La struttura portante dell’U.I. di cui al M.N. 4 sub 21 è parte in legno parte in metallo e parte in muratura costituita da blocchi di calcestruzzo, di scarsa valenza sotto l’aspetto funzionale e/o estetico, con manto di copertura, per quanto è stato possibile accertare è costituito da onduline in fibro cemento, presumibilmente contenente amianto, del tipo eternit.

La struttura portante dell’U.I. di cui al M.N. 4 sub 22 è in laterizio / sasso con strutture orizzontali e di copertura in legno e manto di copertura in coppi.

Per una più completa descrizione, lo scrivente Esperto Stimatore rimanda per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Alle U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 si accede dall’area scoperta di cui al M.N. 4 sub 20.

L’U.I. di cui al M.N. 4 sub 21 comprende catastalmente un unico locale deposito.

L’U.I. di cui al M.N. 4 sub 22 comprende catastalmente un locale deposito.



In sede di sopralluogo, lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che è stato ricavato un modesto soppalco su parte della superficie.

Stato di conservazione e di manutenzione

Le U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13 presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente.

Le strutture e le finiture risultano generalmente degradate a causa di una mancata manutenzione nel tempo delle stesse e della vegetazione che vi è cresciuta esternamente e/o internamente.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene che entrambe le U.I. necessitino di importanti interventi di ristrutturazione per poter essere utilizzate secondo la loro destinazione d'uso.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, le unità immobiliari di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 non sono dotate di impianti.

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.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 – magazzino / locale di deposito

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 è accatastato come magazzino / locale di deposito e costituisce porticato che si sviluppa su un unico livello fuori terra. Esso è compreso nel fabbricato avente forma in pianta a "L" del complesso costituente il **lotto 1 (uno)** formato e, in particolare, si sviluppa in parte della



porzione nord-ovest con affaccio verso l'interno del parco.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell'anno 1988 e terminati nei primi anni '90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

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

I fori presentano inferriate e/o cancelli di tipo metallico senza ulteriori serramenti.

La completa descrizione delle finiture, in ogni caso, si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Al deposito si può accedere internamente per mezzo dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 e, esternamente dall'area scoperta di cui al M.N. sub 19.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 comprende catastalmente un solo locale di deposito.

Lo scrivente ha accertato che vi è la presenza di un soppalco ricavato tra la copertura e l'estradosso del solaio dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 presenta condizioni manutentive e



conservative di livello sufficiente.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 è dotata del solo impianto elettrico.

Detto impianto, cautelativamente, richiede verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala la presenza di due tubazioni di fuoriuscita fumi che, verosimilmente, sono riconducibili alla caldaia installata nell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 costituente il successivo **lotto 5 (cinque)** formato.

Lo scrivente, inoltre, segnala la presenza di canaline scatolari plastiche per il passaggio di tubazioni anch'esse verosimilmente riconducibili agli impianti di climatizzazione di altre U.I. ad uso negozi che si sviluppano al piano terra costituenti i successivi lotti e la verosimile sussistenza delle macchine esterne di detti impianti installati sopra il soppalco.

Lo scrivente segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio e per la sussistenza di questi impianti e/o la completa rimozione degli stessi.

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.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 – magazzino / locale di deposito



L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 è accatastato come magazzino / locale di deposito che si sviluppa su un livello fuori terra e un livello interrato.

Detto deposito è compreso nel fabbricato avente forma in pianta rettangolare che trovasi eretto nella parte sud-est del complesso di beni oggetto di pignoramento.

In particolare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6, al piano terra, costituisce la porzione ovest del fabbricato e risulta ricompresa all'interno del parco.

Al piano interrato, l'U.I. si sviluppa sull'intera sagoma del fabbricato.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento iniziati nell'anno 1993 e terminati nel 1999.

La struttura portante del fabbricato, per quanto è possibile desumere dal certificato di collaudo a firma dell'Ing. Carlo Manente depositato in atti del Comune di Montebelluna, è costituita da *“telai in c.a., con elementi in acciaio nella zona dei negozi, con capriate in legno alla copertura del portico ed arcarecci in legno per il complesso della copertura. Le fondazioni sono di tipo continuo per il perimetro dell'edificio e plinti per pilastri di spina. I solai sono del tipo a lastre in c.a. di spessore 4+30+6 cm. Il soppalco dei negozi presenta pilastrini in acciaio a sezione circolare 250x4 e travi IPE 220. Le travi principali del tetto sopra i negozi sono in profilato HEA240”*.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

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



La completa descrizione delle finiture, in ogni caso, si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Al piano terra si accede dall'area scoperta di cui al M.N. 1539 sub 5 e, al piano interrato, si può accedere per mezzo della rampa che si sviluppa a sud del complesso oppure per mezzo di una scala di collegamento interna.

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 comprende catastalmente:

- al piano interrato: il deposito, il vano scale che collega i due livelli e la rampa esterna carraia;
- al piano terra: il locale accatastato come portico che costituisce barchessa, il vano scale e la rampa carraia.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 è dotata del solo impianto elettrico.

Detto impianto, cautelativamente, richiede verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 – magazzino / locale di deposito con area scoperta pertinenziale



L'U.I. di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 è accatastato come magazzino / locale di deposito che si sviluppa su un livello fuori terra dotato di area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a 767 m².

Detto deposito costituisce una aranciera e/o limonaia con forma in pianta rettangolare che risulta eretto all'interno del parco costituente il **lotto 1 (uno)** formato e, in particolare, a sud rispetto all'U.I. di cui al M.N. 4 sub 21. Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e non risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con la copertura in legno.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

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

La completa descrizione delle finiture, in ogni caso, si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 comprende catastalmente al piano terra un unico locale di deposito con area scoperta pertinenziale di 767 m².

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato il ricavo di una modesta fossa in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 presenta



condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 è dotata dell'impianto idrico e dell'impianto elettrico.

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

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

Descrizione delle U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20 – aree scoperte

Le unità immobiliari di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20 costituiscono aree scoperte pertinentziali dei fabbricati ricompresi nel **lotto 1 (uno)** formato.

In particolare, dall'elaborato planimetrico del M.N. 4 si desume che:

- l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 18 è censita come *area scoperta comune a tutti i sub*, possiede superficie catastale di 3.396 m² e costituisce la porzione nord-est del parco;
- l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 19 è censita come *area scoperta comune a tutti i sub*, possiede superficie catastale di 7.225 m² e costituisce la porzione nord-ovest del parco;
- l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 20 è censita come *area scoperta comune ai sub 21 e 22*, possiede superficie catastale di 1.069 m² e si sviluppa



a ricomprendere i fabbricati di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22.

Le aree sono nel loro complesso tenute a giardino con la presenza di aiuole, arbusti, siepi, alberi di varie essenze e di percorsi pedonali e/o carrai oltre che di aiuole.

Lo scrivente evidenzia la presenza di alcuni esemplari verosimilmente anche secolari.

Le aree scoperte, e più in generale l'area in cui sono ricompresi i beni costituenti il **lotto 1 (uno)** formato risultano interamente recintate.

La completa descrizione delle aree scoperte si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

Le unità immobiliari di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20 presentano condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Descrizione dei terreni di cui ai mappali N. 1533, N. 1535 e N. 1782

I terreni di cui ai mappali N. 1533, N. 1535 e N. 1782 costituiscono di fatto area scoperta di pertinenza dei fabbricati ricompresi nel **lotto 1 (uno)** formato).

Essi, infatti, non presentano soluzione di continuità nei confronti delle aree scoperte di cui ai mappali N. 4 sub 18, N. 4 sub 19 e N. 4 sub 20 e N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2.

In particolare, dalle visure catastali si desume che:

- il terreno di cui al M.N. 1533 è censito come *prato ir ar*, possiede superficie catastale di 722 m² e costituisce la porzione a sud del parco ricompresa tra il terreno di cui al M.N. 1535 e l'ente urbano di



cui al M.N. 1783;

- il terreno di cui al M.N. 1535 è censito come *prato irrig*, possiede superficie catastale di 990 m² e costituisce la porzione a sud del parco ricompresa tra il terreno di cui al M.N. 1533 e l'ente urbano di cui al M.N. 1539;
- il terreno di cui al M.N. 1782 è censito come *sem arb irr*, possiede superficie catastale di 2.522 m² e costituisce la porzione sud-ovest del parco confinante a est con l'ente urbano di cui al M.N. 1783.

I terreni sono nel loro complesso tenuti a giardino con la presenza di aiuole, arbusti, siepi, alberi di varie essenze e di percorsi pedonali e/o carrai oltre che di aiuole.

Lo scrivente evidenzia la presenza di alcuni esemplari verosimilmente anche secolari e segnala che vi è un piccolo vigneto nel M.N. 1782.

I terreni, e più in generale l'area in cui sono ricompresi i beni costituenti il **lotto 1 (uno)** formato risultano interamente recintati.

La completa descrizione dei terreni si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 43** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

I terreni di cui ai mappali N. 1533, N. 1535 e N. 1782 presentano condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Superficie commerciale convenzionale delle U.I. oggetto di stima

Le superfici lorde commerciali convenzionale delle varie U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** sono le seguenti:

M.N. 4 sub 16 – villa

- piano interrato – *vani*



<i>tecnici / cantine /</i>				
<i>centrale termica</i>	m ²	96,2 x 0,5	m ²	48,1
- piano terra – <i>locali</i>				
<i>abitabili</i>	m ²	280,0 x 1,0	m ²	280,0
- primo piano – <i>locali</i>				
<i>abitabili</i>	m ²	280,0 x 1,0	m ²	280,0
- secondo piano – <i>locali</i>				
<i>abitabili</i>	m ²	118,1 x 1,0	m ²	118,1
- terzo piano – <i>soppalco</i>	m ²	40,1 x 0,5	<u>m²</u>	<u>20,1</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 16			m²	746,3

M.N. 4 sub 12 – abitazione

- piano terra – <i>locali di</i>				
<i>servizio</i>	m ²	122,4 x 0,5	m ²	61,2
- piano terra – <i>locali</i>				
<i>abitabili</i>	m ²	43,3 x 1,0	m ²	43,3
- primo piano – <i>locali di</i>				
<i>servizio</i>	m ²	166,6 x 0,5	m ²	83,3
- primo piano – <i>locali</i>				
<i>abitabili</i>	m ²	43,3 x 1,0	m ²	43,3
- secondo piano – <i>locali</i>				
<i>di servizio</i>	m ²	100,3 x 0,5	<u>m²</u>	<u>50,2</u>
Superficie lorda				
commerciale convenzionale				
del M.N. 4 sub 12			m²	281,3



M.N. 4 sub 13 – abitazione

- piano terra – locali				
abitabili	m ²	57,2 x 1,0	m ²	57,2
- primo piano – locali				
abitabili	m ²	57,2 x 1,0	<u>m²</u>	<u>57,2</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 13			m²	114,4

M.N. 4 sub 23 – azienda vinicola

- piano interrato – cantina				
	m ²	57,0 x 0,5	m ²	28,5
- piano terra – locali				
principali	m ²	512,9 x 1,0	m ²	512,9
- piano terra – portico	m ²	18,2 x 0,35	<u>m²</u>	<u>6,4</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 23			m²	547,8

M.N. 4 sub 24 – azienda vinicola

- piano terra – locali				
principali	m ²	486,2 x 1,0	m ²	486,2
- piano terra – portico	m ²	18,2 x 0,35	m ²	6,4
- primo piano – locali				
principali	m ²	397,9 x 1,0	<u>m²</u>	<u>397,9</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 24			m²	890,5

M.N. 4 sub 21 – deposito

- piano terra – locali				
------------------------	--	--	--	--



<i>principali</i>	m ²	373,2 x 1,0	<u>m²</u>	<u>373,2</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 21			m²	373,2
<u>M.N. 4 sub 22 – deposito</u>				
- piano terra – <i>locali</i>				
<i>principali</i>	m ²	11,8 x 1,0	<u>m²</u>	<u>11,8</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 22			m²	11,8
<u>M.N. 4 sub 25 – deposito</u>				
- piano terra – <i>porticato</i>				
	m ²	67,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>33,6</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 25			m²	33,6
<u>M.N. 1539 sub 6 – deposito</u>				
- piano terra – <i>porticato</i>				
	m ²	240,6 x 0,5	m ²	120,3
- piano interrato – <i>locali</i>				
<i>principali</i>	m ²	606,9 x 1,0	m ²	606,9
- rampa esterna	m ²	120,3 x 0,2	<u>m²</u>	<u>24,1</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 1539 sub 6			m²	751,3
<u>M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 – solo deposito</u>				
- piano terra – <i>locali</i>				
<i>principali</i>	m ²	106,5 x 1,0	<u>m²</u>	<u>106,5</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2				
(per il solo locale di deposito in quanto l'area				



scoperta verrà considerata insieme alle altre aree

scoperte e/o terreni) m^2 106,5

Aree scoperte e terreni

- M.N. 4 sub 18	m^2	3.396,0
- M.N. 4 sub 19	m^2	7.225,0
- M.N. 4 sub 20	m^2	1.069,0
- M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 (area scoperta)	m^2	767,0
- M.N. 1533	m^2	722,0
- M.N. 1535	m^2	990,0
- M.N. 1782	m^2	<u>2.522,0</u>

Superficie complessiva delle aree scoperte e dei
terreni

m^2 16.691,0

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento al **lotto 1 (uno)** formato, risulta registrato il "*Contratto di comodato immobile*" in data 01/02/2023



registrato a Montebelluna in data 01/03/2023 al N. 61 Serie 3X.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di comodato.

Contratto di comodato immobile del 01/20/2023 registrato a Montebelluna in data 01/03/2023 al N. 61 Serie 3X

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

Nell'art. 1 del contratto viene specificato che viene concesso in comodato gratuito "*parte dell'immobile e dei terreni siti in Montebelluna (TV), Corso Mazzini n. 11 e consistenti in:*

- *Catasto Fabbricati: Foglio G/2, particella 4 subalterno 20 ...;*
- *Catasto Fabbricati: Foglio G/2, particella 4 subalterno 21 ...;*
- *Catasto Fabbricati: Foglio G/2, particella 4 subalterno 22 ...;*
- *Catasto Fabbricati: Foglio G/2, particella 4 subalterno 23 ...;*
- *Catasto Fabbricati: Foglio G/2, particella 4 subalterno 12 ... (parte il Comodatario avrà accesso ai servizi igienici);*
- *Catasto Fabbricati: Foglio G/2, particella 1783 subalterno 2 ... con relativo terreno di pertinenza;*
- *Catasto Terreni: Foglio 44, particella 1782 ...*

... Si allega pianta planimetrica dell'immobile, evidenziando con il colore rosso la parte concessa in comodato alla parte comodataria".

Nell'art. 2 del contratto viene specificato che "*il comodato ... avrà decorrenza dal 01/02/2023*".

Stima della più probabile indennità occupazionale

Su richiesta del custode, lo scrivente Esperto Stimatore stima la più probabile indennità occupazionale.



Considerate le superfici afferenti alle U.I. oggetto di comodato si ottiene che:

U.I. concessa in comodato	canone €/m ²	superficie m ²	canone €
- M.N. 4 sub 12 (porzione evidenziata in rosso di circa 15 m ²)	2,00	15,0	30,00
- M.N. 4 sub 23	4,00	547,8	2.191,20
- M.N. 4 sub 21 e M.N. 4 sub 22	1,10	385,0	423,50
- M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 (solo locale di deposito)	2,50	106,5	266,25
- terreni e aree scoperte			
M.N. 4 sub 20	0,007	1.069,0	7,48
M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 (area scoperta)	0,007	767,0	5,37
M.N. 1782	0,007	2.522,0	<u>17,65</u>
Canone mensile complessivo			2.941,46

Bisogna comunque considerare che l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 è raggiungibile per mezzo delle aree scoperte di cui ai mappali N. 4 sub 18 e N. 4 sub 19 e/o parti di essi non meglio precisate.

Tutto ciò considerato, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che la più probabile indennità occupazione possa essere quantificata in complessivi €



3.000,00 mensili (diconsi Euro tremila / 00).

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

Con riferimento ai fabbricati comprendenti le U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di
“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”
(cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di
*“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale,
direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla
presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di
“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989” (cfr. allegato **sub
47** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 20872 del 28/01/1993 per i lavori di
*“Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato commerciale, in
attuazione al P.P.3”* (cfr. allegato **sub 48** alla presente perizia di
stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di
“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989” (cfr.
allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 8654 del 26/10/1994 per i lavori di



- “costruzione recinzione” (cfr. allegato **sub 50** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 17859 del 29/10/1996 per i lavori di *“Esecuzione tratto di recinzione sul lato sud della proprietà ... a confine con lato nord”* (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 per i lavori di *“Variante e ultimazione lavori alla c.e. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 52** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 per i lavori di *“Sanatoria in variante alla C.E. 13928/95 del 31/01/1997, già ultimazione lavori e variante alla C.E. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 53** alla presente perizia di stima);
 - permesso di agibilità N. 28011 del 29/11/1999 (cfr. allegato **sub 54** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia gratuita N. 18776 del 06/07/2000 per i lavori di *“Rinnovo per ultimazione lavori C.E. 24248/96 del 26/03/1997 (manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di villa ...)”* (cfr. allegato **sub 55** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 41397 del 27/08/2001 per i lavori di *“Ampliamento interrato e modifiche interne a sanatoria”* (cfr. allegato **sub 56** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 32628/02 del 08/11/2002 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 41397 del 27/08/2001 ampliamento interrato e modifiche interne a sanatoria - per unificazione da n. 2 a n. 1 unità*



- residenziale*” (cfr. allegato **sub 57** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 5217 del 21/02/2006 per i lavori di *“Rinnovo P.C. 41397 del 27/08/2001 e successiva variante N. 32628/02 - ampliamento interrato e modifiche interne a sanatoria”* (cfr. allegato **sub 58** alla presente perizia di stima);
 - permesso di agibilità N. 21764 del 06/12/2006 (cfr. allegato **sub 59** alla presente perizia di stima);
 - S.C.I.A. di cui all’identificativo MSTCRL55L26F443F-09052023-1755 del 09/05/2023 per i lavori di *“spostamento dell’accesso carraio con allargamento del ponte su canaletta demaniale in via Ludovico Manin”* (cfr. allegato **sub 60** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo alla villa di cui al M.N. 4 sub 16

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati al permesso di costruire N. 5217 del 21/02/2006 che rinnova la precedente concessione edilizia N. 32628/02 del 08/11/2002, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti



delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- risulta ricavato un locale che possiede dimensioni in pianta di circa 1,20 m di larghezza x 5,55 m di lunghezza e altezza di circa 1,40 m realizzato a livello del piano ammezzato tra primo e secondo piano che è accessibile dal pianerottolo delle scale per mezzo di una porta;
- risulta realizzata una porticina che permette di accedere al sottotetto dal soppalco;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo alle abitazioni di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13

Non sono stati rinvenuti progetti presso il Comune di Montebelluna rappresentati dette U.I.

Risultando l'originaria edificazione degli stessi di risalenza storica e comunque antecedente verosimilmente al 1942, non si procede ad alcuna verifica di conformità.

Con riguardo alle aziende vinicole di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992, con riferimento alla sola limitata porzione rappresentata nelle tavole progettuali, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle



seguenti:

- la porta tra il deposito vini e il porticato – deposito al piano terra risulta realizzata di dimensioni maggiori;
- non risultano rappresentati gli scalini realizzati tra la taverna e il locale deposito vini;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Per la porzione non rappresentata, risultando la stessa di risaleza storica e comunque antecedente verosimilmente al 1942, non si procede ad alcuna verifica di conformità.

Con riguardo ai depositi di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22

Non sono stati rinvenuti progetti presso il Comune di Montebelluna rappresentati dette U.I.

Risultando l'originaria edificazione degli stessi di risaleza storica e comunque antecedente verosimilmente al 1942, non si procede ad alcuna verifica di conformità.

Con riguardo al deposito di cui al M.N. 4 sub 25

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- le dimensioni delle murature e dei fori sono lievemente differenti



rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo al deposito di cui al M.N. 1539 sub 6

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- le dimensioni dei pilastri e dei fori del porticato al piano terra e delle murature e dei fori in generale sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo al deposito di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2

Non sono stati rinvenuti progetti presso il Comune di Montebelluna rappresentati dette U.I.

Risultando l'originaria edificazione degli stessi di risalenza storica e comunque antecedente verosimilmente al 1942, non si procede ad alcuna verifica di conformità.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia complessiva che ricomprenda tutti gli immobili formanti il **lotto 1 (uno)** per sanare le difformità riscontrate e comunque per ricognire il complesso per dare lo stato realizzato pienamente conforme allo stato assentito.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali



Con riguardo alla villa di cui al M.N. 4 sub 16

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 16 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno di quelle già descritte nel precedente paragrafo *“Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato”*.

Con riguardo alle abitazioni di cui ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 12 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti (precisando che è risultato inaccessibile il locale ripostiglio al primo piano):

- le pareti divisorie tra il deposito e il ripostiglio al piano terra risultano demolite;
- l'altezza del deposito al piano terra è maggiore rispetto a quella indicata;
- la parete est della camera risulta in parte demolita a creare una porta di collegamento con l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 13 e in parte costruita in posizione differente risultando la camera di superficie maggiore e riducendo la superficie di altri locali compresi nella suddetta altra U.I. di cui al M.N. 4 sub 13;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.



La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 13 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- la parete ovest della camera risulta costruita in posizione differente risultando la stessa camera di superficie inferiore e aumentando la superficie di altro locale compreso nella suddetta altra U.I. di cui al M.N. 4 sub 12;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riguardo all'aziende vinicole di cui ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- la porta tra il disimpegno e la cantina al piano terra risulta realizzata con delle spallette in muratura e comunque di dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato;
- nel locale deposito nord-ovest al piano terra non sono rappresentate le finestrelle presenti nel muro ovest;
- nel locale deposito nord-ovest al piano terra vengono rappresentati porzioni murarie uscenti dalla parete nord che non risultano realizzate;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei



fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 24 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- l'altezza del deposito, dell'anti e del bagno al piano terra sono minori rispetto a quella indicata;
- il locale deposito centrale al primo piano risulta controsoffittato e la relativa altezza è minore rispetto a quella indicata;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riguardo ai depositi di cui ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 21 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti (con la precisazione che è risultato difficile la rilevazione del bene in forza delle condizioni in cui si trovava):

- risultano realizzate dei divisori con struttura provvisoria;
- le dimensioni e la disposizione delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 22 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze



dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti (con la precisazione che è risultato difficile la rilevazione del bene in forza delle condizioni in cui si trovava):

- il fabbricato presenta due porzioni di altezza differente. Risulta, infatti, realizzato un modesto soppalco su parte della superficie;
- le dimensioni e la disposizione delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riguardo al deposito di cui al M.N. 4 sub 25

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 21 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- risulta realizzata una apertura nella parete ovest;
- vi è la presenza di un soppalco ricavato tra la copertura e l'estradosso del solaio dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 che non viene rappresentato nella planimetria;
- le dimensioni e la disposizione delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riguardo al deposito di cui al M.N. 1539 sub 6

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 6 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- le dimensioni dei pilastri e dei fori del porticato al piano terra e delle



murature e dei fori in generale sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;

- le altezze del piano interrato sono superiori rispetto a quelle indicate.

Con riguardo al deposito di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- risulta ricavata una modesta fossa di dimensioni 1,75 m x 1,25 m di profondità pari a circa 1,08 m in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato;
- le dimensioni e la disposizione delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato di tutte le U.I. comprese nel **lotto 1 (uno)** pienamente conforme a quanto realizzato.

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

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



una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati compresi nel **lotto 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario 1*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6* –



pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”*.”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252



(cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...



mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1 (UNO)

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

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

BENE 1

M.N. 4 sub 16, Corso Giuseppe Mazzini, Piano S1-T-1-2-3, cat. A/8, cl. 3, cons. 23,5 vani, S.C. totale m² 796 (totale escluse aree scoperte m² 795),



R.C. € 3.204,10

abitazione in villa

BENE 2

M.N. 4 sub 12, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6

vani, S.C. totale m² 129 (totale escluse aree scoperte m² 129), R.C. € 392,30

abitazione di tipo economico

BENE 3

M.N. 4 sub 13, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5

vani, S.C. totale m² 113 (totale escluse aree scoperte m² 113), R.C. € 359,61

abitazione di tipo economico

BENE 4

M.N. 4 sub 23, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano S1-T, cat. D/1, R.C. €

4.340,40

opificio – azienda vinicola

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal 01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 5

M.N. 4 sub 24, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T-1, cat. D/1, R.C. €

6.556,20

opificio – azienda vinicola

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal



01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 6

M.N. 4 sub 21, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. m² 344, S.C. totale m² 366, R.C. € 461,92

locale di deposito

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal

01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 7

M.N. 4 sub 22, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T, cat. C/2, cl. 4, cons. m² 9, S.C. totale m² 12, R.C. € 25,10

locale di deposito

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal

01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

BENE 8

M.N. 4 sub 20, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T

area scoperta comune ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 di superficie catastale pari a m² 1.069

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 14 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 01/02/2023 Pratica n. TV0016258 in atti dal 02/02/2023 divisione (n. 16258.1/2023)



BENE 9

M.N. 4 sub 25, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T, cat. C/2, cl. 4, cons. m² 59, S.C. totale m² 66, R.C. 164,54

locale di deposito

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 11 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 31/01/2023 Pratica n. TV0015703 in atti dal 01/02/2023 divisione (n. 15703.1/2023)

e con la precisazione che i beni dal N. 1 al N. 9 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

BENE 10

M.N. 1539 sub 6, via Risorgimento, Piano S1-T, cat. C/2, cl. 2, cons. m² 553, S.C. totale m² 663, R.C. € 742,56

locale di deposito

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m².

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al



M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata.

BENE 11

M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. m² 93, S.C. totale m² 184, R.C. € 192,12

locale di deposito

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1738 ente urbano di are 8.72, in forza di Tipo Mappale del 30/06/2000 Pratica n. 65959 in atti dal 30/06/2000 (n. 2655.1/2000)

BENE 12

M.N. 4 sub 18, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T

area scoperta comune a tutti i sub del M.N. 4 di superficie catastale pari a m² 3.396

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 14 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 01/02/2023 Pratica n. TV0016258 in atti dal 02/02/2023 divisione (n. 16258.1/2023)

BENE 13

M.N. 4 sub 19, Corso Giuseppe Mazzini SNC, Piano T

area scoperta comune a tutti i sub del M.N. 4 di superficie catastale pari a m² 7.225

con la precisazione che detta unità immobiliare è stata originata dalla soppressione dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 14 oggetto di pignoramento in forza della divisione del 01/02/2023 Pratica n. TV0016258 in atti dal



02/02/2023 divisione (n. 16258.1/2023)

e con la precisazione che i beni N. 12 e N. 13 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

CATASTO TERRENI

Comune di Montebelluna – Foglio 44

BENE 14

M.N. 1533, prato ir ar, cl. 1, superficie are 7.22, R.D. € 5,59 (L. 10.830), R.A. € 2,98 (L. 5.776)

BENE 15

M.N. 1535, prato irrig, cl. 2, superficie are 9.90, R.D. € 4,60 (L. 8.910), R.A. € 2,56 (L. 4.950)

BENE 16

M.N. 1782, sem arb irr, cl. 3, superficie are 25.22, R.D. € 21,49 (L. 41.613), R.A. € 12,37 (L. 23.959)

aventi

Con riferimento al M.N. 4 sub 16 - villa

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
746,3.

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

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,835$



- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 & = 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,835 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,95) = \\
 & = 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,90) = 1.808,61 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $1.810,00 \text{ €/m}^2$

$$746,3 \text{ m}^2 \times 1.810,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 1.350.803,00$$

Con riferimento ai mappali N. 4 sub 12 e N. 4 sub 13

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
395,7.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m^2 900,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,60$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,75$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,75$.



Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$900,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i =$$

$$= 900,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,60 \times 1,20 \times 0,75 \times 0,75) =$$

$$= 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,41) = 364,50 \text{ €/m}^2$$

$$395,7 \text{ m}^2 \times 365,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 144.430,50$$

Con riferimento ai mappali N. 4 sub 23 e N. 4 sub 24 –
aziende vinicole

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
1.438,3.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la
medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo
è pari a €/m² 650,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,75$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il
fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - k_4
 $= 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$650,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i =$$

$$= 650,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,90) =$$

$$= 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 473,85 \text{ €/m}^2$$



Che si arrotonda a 475,00 €/m²

$$1.438,3 \text{ m}^2 \times 475,00 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 683.192,50$$

Con riferimento ai mappali N. 4 sub 21 e N. 4 sub 22 - depositi

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 385,0.**

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 500,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,60$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,75$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,75$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$500,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i =$$

$$= 500,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,60 \times 1,20 \times 0,75 \times 0,75) =$$

$$= 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,41) = 202,50 \text{ €/m}^2$$

$$385,0 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 77.000,00$$

Con riferimento al M.N. 4 sub 25 – deposito

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 33,6.**



Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 650,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,75$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,80$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 650,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\ & = 650,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,80) = \\ & = 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,65) = 421,20 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 420,00 €/m²

$$33,6 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 14.112,00$$

Con riferimento al M.N. 1539 sub 6 – deposito

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 751,3**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 650,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,81$



- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 650,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\
 & = 650,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,81 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,95) = \\
 & = 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,88) = 570,20 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $570,00 \text{ €/m}^2$

$$751,3 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 428.241,00$$

Con riferimento al M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2 (solo fabbricato) – deposito

la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 106,5.**

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m^2 650,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,20$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - k_4



= 0,80.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$650,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i =$$

$$= 650,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,80) =$$

$$= 650,00 \text{ €/m}^2 \times (0,64) = 414,96 \text{ €/m}^2$$

Che si arrotonda a 415,00 €/m²

$$106,5 \text{ m}^2 \times 415,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 44.197,50$$

Con riferimento alle aree scoperte e ai terreni

M.N. 4 sub 18 di	m ²	3.396,0
------------------	----------------	---------

M.N. 4 sub 19 di	m ²	7.225,0
------------------	----------------	---------

M.N. 4 sub 20 di	m ²	1.069,0
------------------	----------------	---------

M.N. 1783 sub 1 graffato

con il M.N. 1783 sub 2 (solo

area scoperta) di	m ²	767,0
-------------------	----------------	-------

M.N. 1533 di	m ²	722,0
--------------	----------------	-------

M.N. 1535 di	m ²	990,0
--------------	----------------	-------

M.N. 1782 di	m ²	2.522,0
--------------	----------------	---------

Superficie complessiva di	m²	16.691,0
---------------------------	----------------------	-----------------

Il valore unitario applicabile è pari a €/m² 20,00.

$$16.691,0 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \underline{\underline{333.820,00}}$$

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	€	3.075.796,50
--------------------------	---	--------------

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le
difficoltà edilizie riscontrate e comunque per dare



lo stato complessivo degli immobili costituenti il lotto 1 (uno) formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti	€ - 30.000,00
- per presentazione planimetrie catastali in variazione per dare lo stato rappresentato degli immobili costituenti il lotto 1 (uno) formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti	€ - 5.000,00
- per la bonifica della copertura di cui al M.N. 4 sub 21 che verosimilmente è costituita da onduline in fibrocemento contenente amianto e per lo smaltimento e compresa la preliminare pulizia della vegetazione infestante, per presunti	<u>€ - 15.000,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 3.025.796,50
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	<u>€ - 605.159,30</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 2.420.637,20
che si arrotonda a	€ 2.420.000,00
diconsi euro duemilioniquattrocentoventimila / 00.	



2. LOTTO 2 (DUE)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 3, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. m² 50,

S.C. totale m² 63, R.C. € 1.634,59

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 62**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 63** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 2 (due)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 2 (due)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^a ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969
rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 2 (due)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 2 (due)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di "██" con sede a Napoli, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 2 (due)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di "██" con sede a Montebelluna (TV), C.F. ██████████ e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 2 (due)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 2 (due)** formato comprende il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 3.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a “L” la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio, in particolare si sviluppa al piano terra ed è il primo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso autonomo su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 11.

Il negozio è anche dotato di ulteriori accessi interni:

- ingresso comunicante con il vano scale interno che permette di accedere alle altre U.I. che si sviluppano al primo piano che ha ingresso sul corso Mazzini identificato dal civico 13;
- ingresso comunicante con il disimpegno dell’U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 ricompresa nel **lotto 1 (uno)** della presente perizia di stima.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e, la porzione comprendente l’U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell’anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l’anno 1988 e terminati nei primi anni ’90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.



Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I serramenti esterni che affacciano su corso Mazzini sono costituiti da vetrine.

Internamente sono presenti anche delle ampie finestrate dotate di serramento che affacciano sul disimpegno dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 nel **lotto 1 (uno)** della presente perizia di stima.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 64** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 comprende catastalmente al piano terra: il negozio, il w.c. e risulta pure rappresentato il vano scale comune.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il



parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con vetilconvettori.

Per quanto è stato possibile accertare, lo scrivente segnala che non è stato reperita alcun generatore di calore autonomo all'interno del negozio.

Ciò comporta la verosimile necessità di provvedere a rendere autonoma detta U.I. con l'installazione di un proprio generatore di calore per il riscaldamento e la produzione di acs.

Lo scrivente, inoltre, segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

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

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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 2 (due)** è la seguente:

M.N. 4 sub 3 – negozio

- piano terra – locali

<i>principali</i>	m ²	64,4 x 1,0	m ²	<u>64,4</u>
-------------------	----------------	------------	----------------	-------------

Superficie lorda commerciale convenzionale del



M.N. 4 sub 3

m² 64,4

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 costituente il **lotto 2 (due)**.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 2 (due)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di “*Modificare l'aspetto esterno*” (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di “*Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...*” (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di “*Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale,*



- direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
 - permessi di agibilità di cui al prot. 13361 del 17/09/1992 - tra cui anche quello per l’U.I. identificata con il civico 11 (cfr. allegato **sub 66** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di *“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 e comunque alla successiva concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa



essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- non risulta ricavata la nicchia sulla parete est;
- non sono rappresentate in sezione le travi longitudinali della struttura portante in legno che comportano un'altezza minima di circa 3,30 m;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, e comunque del fatto che prevedibilmente bisognerà rendere autonoma l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 dal punto di vista impiantistico, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate e comunque per autorizzare i lavori impiantistici.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 3

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno di quella riguardante l'altezza indicata.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 3 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica



edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).



PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*2) il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di



Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'Esecutato rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui



l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 2 (DUE)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 3, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. m² 50,
S.C. totale m² 63, R.C. € 1.634,59

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 64,4**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.750,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,85$.



Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\ & = 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,85) = \\ & = 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,69) = 1.204,69 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.200,00 €/m²

$$64,4 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 77.280,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate e comunque per effettuare i prevedibili lavori impiantistici per rendere autonomo dal punto di vista impiantistico l'U.I., ogni onere compreso, per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il **lotto 2 (due)** formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00
- per i prevedibili lavori impiantistici riguardanti l'installazione di un generatore di calore autonomo per il riscaldamento e la produzione di acs e modifica / integrazione di quello esistente, necessari a rendere autonoma l'U.I. costituente il **lotto 2 (due)**, per presunti € - 7.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE) € 63.780,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia



di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 12.756,00

VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)

€ 51.024,00

che si arrotonda a

€ **51.000,00**

diconsi euro cinquantunomila / 00.



3. **LOTTO 3 (TRE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 3 (tre)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 4, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. m² 64,

S.C. totale m² 77, R.C. € 2.092,27

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 67**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 68** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 3 (tre)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 3 (tre)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^a ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



- autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969
rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 3 (tre)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 3 (tre)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 3 (tre)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]** e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 3 (tre)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 3 (tre)** formato comprende il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 4.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a “L” la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio, in particolare si sviluppa al piano terra ed è il secondo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso autonomo su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 15.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l’U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell’anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l’anno 1988 e terminati nei primi anni ’90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I serramenti esterni che affacciano su corso Mazzini sono costituiti da vetrine.

Internamente, nella porzione ovest del negozio, sono presenti anche due



finestre dotate di serramento che affacciano su uno dei depositi dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 compreso nel **lotto 1 (uno)** della presente perizia di stima.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 69** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 comprende catastalmente al piano terra: il negozio diviso in due ambienti, l'anti e il w.c.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che sono stati realizzati dei divisori con struttura in legno a prolungamento della parete nord dell'anti.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

In particolare, lo scrivente Esperto Stimatore segnala la presenza di tracce di avvenute infiltrazioni su parte della muratura sud in prossimità dello spigolo a soffitto sud-ovest.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il



parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- impianto di climatizzazione con split interno e con macchina esterna verosimilmente installata in una porzione del fabbricato che affaccia sul parco e/o all'interno di altra U.I. ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

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

Lo scrivente segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio e per la sussistenza di impianti e/o parti di essi su altre U.I. ricomprese nel lotto 1 (uno) e/o la completa rimozione degli stessi.

Il sottoscritto, inoltre, segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

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 dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 3 (tre)** è la seguente:

M.N. 4 sub 4 – negozio

- piano terra – locali



<i>principali</i>	m ²	79,1 x 1,0	m ²	79,1
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 4			m ²	79,1

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 costituente il **lotto 3 (tre)** formato, risulta registrato il “*Contratto di comodato*” in data 14/03/2013 registrato in data 14/03/2013 al N. 1095 Serie 3.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di comodato.

Contratto di comodato immobile del 14/03/2013 registrato in data 14/03/2013 al N. 1095 Serie 3

Il nominativo del *Comodatario 2* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nell'art. 1 del contratto viene specificato che viene concesso “*in comodato ai sensi dell'art. 1803 c.c. e seguenti ... i negozi in premessa*” [n.d.r.: nelle premesse, insieme ad altro, viene indicato anche l'immobile così identificato “*Comune di Montebelluna, sez. G, Fg. 2 mapp. N. 4 sub 4*”]

Nell'art. 5 del contratto viene specificato che “*il comodato s'intende gratuito*”



...” e nell’art. 8 viene stabilito che *“il presente contratto è a tempo indeterminato, fino a revoca, con decorrenza dal 01/03/2013; in qualsiasi momento potrà essere risolto a mezzo di comunicazione di disdetta da inviarsi con raccomandata a.r. almeno 6 mesi prima della data indicata”*.

Stima della più probabile indennità occupazionale

Su richiesta del custode, lo scrivente Esperto Stimatore stima la più probabile indennità occupazionale.

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 10,00 €/m² mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell’U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 pari a 79,1 m², lo scrivente valuta che la più probabile indennità occupazione possa essere di circa € 791,00 mensili - che si arrotonda a € 800,00 (diconsi Euro ottocento / 00).

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l’U.I. costituente il **lotto 3 (tre)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di *“Modificare l’aspetto esterno”* (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di



“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”

(cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);

- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di *“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità di cui al prot. 13361 del 17/09/1992 - tra cui anche quello per l'U.I. identificata con il civico 15 (cfr. allegato **sub 66** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di *“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 11246 del 23/04/2001 per i lavori di *“Installazione insegne di esercizio a cassonetto, monofacciali luminose”* (cfr. allegato **sub 70** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 39653/09 del 05/01/2010 per i lavori di *“Installazione di due insegne d'esercizio opache all'interno del foro vetrina, con dimensioni cm 180 x 50 e scritte Homefoulie”* (cfr. allegato **sub 71** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale



esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Montebelluna.

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 4

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 e comunque alla successiva concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- sono stati realizzati dei divisori con struttura in legno a prolungamento della parete nord dell'anti;
- non sono rappresentate in sezione le travi longitudinali della struttura portante in legno che comportano un'altezza minima di circa 3,30 m;
- risultano installati in parte della superficie dei controsoffitti provvisori che riducono ulteriormente l'altezza degli ambienti;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- non risultano più installate le due insegne d'esercizio opache all'interno del foro vetrina, con dimensioni cm 180 x 50 e scritte Homefoulie.



Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate e comunque ritiene necessaria la demolizione / lievo dei divisori e dei controsoffitti con struttura provvisoria.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al neogozio di cui al M.N. 4 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno di quella riguardante l'altezza indicata.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 4 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

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



approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 3 (tre)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario 1*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*



N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui



l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui *l'Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...



mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 3 (TRE)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 4, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. m² 64,

S.C. totale m² 77, R.C. € 2.092,27

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in



Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha
1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti
dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
79,1.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la
medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo
è pari a €/m² 1.750,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico
in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - k_4
 $= 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} &1.750,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,90) = \\ &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,69) = 1.208,42 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.210,00 €/m²

$$79,1 \text{ m}^2 \times 1.210,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad 95.711,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le



difficoltà edilizie riscontrate, ogni onere compreso, per presunti	€ - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il lotto 3 (tre) formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti	€ - 1.500,00
- per demolizione / lievo delle strutture provvisorie accertate quali divisori e controsoffitti, compreso lo smaltimento, per presunti	€ - 3.000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE)	€ 86.211,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 17.242,20
VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)	€ 68.968,80
che si arrotonda a	€ 69.000,00
diconsi euro sessantanovemila / 00.	



4. LOTTO 4 (QUATTRO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 4 (quattro)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 5, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. m² 55,

S.C. totale m² 69, R.C. € 1.798,04

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 72**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 73** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 4 (quattro)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969
rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 4 (quattro)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 4 (quattro)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]**, e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 4 (quattro)** formato comprende il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 5.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a “L” la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio, in particolare si sviluppa al piano terra ed è il terzo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso autonomo su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 17.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l’U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell’anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l’anno 1988 e terminati nei primi anni ’90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I serramenti esterni che affacciano su corso Mazzini sono costituiti da vetrine.

Internamente, sia nel negozio che nel locale deposito, sono presenti anche



quattro finestre dotate di serramento che affacciano su uno dei depositi dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 compresa nel **lotto 1 (uno)** della presente perizia di stima.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 74** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 comprende catastalmente al piano terra: il negozio, il deposito, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

In particolare, lo scrivente Esperto Stimatore segnala la presenza di tracce di avvenute infiltrazioni su parte del soffitto e della muratura del locale deposito.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;
- impianto elettrico;



- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- impianto di climatizzazione con split interno e con macchina esterna verosimilmente installata in una porzione del fabbricato che affaccia sul parco e/o all'interno di altra U.I. ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

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

Lo scrivente segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio e per la sussistenza di impianti e/o parti di essi su altre U.I. ricomprese nel lotto 1 (uno) e/o la completa rimozione degli stessi.

Il sottoscritto, inoltre, segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

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 dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 4 (quattro)** è la seguente:

M.N. 4 sub 5 – negozio

- piano terra – <i>locali principali</i>	m ²	64,3 x 1,0	m ²	64,3
- piano terra – <i>deposito</i>	m ²	12,0 x 0,5	<u>m²</u>	<u>6,0</u>



Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 4 sub 5

m² 70,3

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 costituente il **lotto 4 (quattro)** formato, risulta registrato il “*Contratto di locazione commerciale*” in data 10/04/2016 registrato in data 10/04/2017 al N. 1817 Serie 3T.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di locazione commerciale.

Contratto di locazione commerciale del 10/04/2016 registrato in data 10/04/2017 al N. 1817 Serie 3T

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

Nella premessa del contratto viene specificato che viene concesso “*in locazione ... unità ad uso commerciale di mq 60 circa situata a Montebelluna lungo Corso Mazzini n. 17 ... Sez. G foglio 2 particella 4 sub 5*”.

Nell'art. 1 viene pattuito che “*la locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01 aprile 2017 ... e sarà tacitamente rinnovabile se non sarà data*



disdetta almeno sei mesi prima della scadenza”.

Nell’art. 2 del contratto viene stabilito che “il prezzo della locazione è stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate ... di € 1.000,00 (mille/00) ... si concorda che per il primo anno il prezzo della locazione sarà di Euro 9.600,00 ...”.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato attuale applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili, l’ubicazione e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 10,00 €/m² mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell’U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 pari a 70,3 m², lo scrivente valuta che il più probabile canone di locazione possa essere di circa € 703,00 mensili - che si arrotonda a € 700,00 (diconsi Euro settecento / 00).

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

Nel caso in esame, il canone praticato pari a € 1.000,00 è superiore del giusto prezzo del canone pari a € 700,00 e pertanto la condizione è rispettata. Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato (€ 1.000,00) non è da considerarsi vile.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l’U.I. costituente il **lotto**



4 (quattro), sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di *“Modificare l’aspetto esterno”* (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di *“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”* (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di *“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità di cui al prot. 13361 del 17/09/1992 - tra cui anche quello per l’U.I. identificata con il civico 17 (cfr. allegato **sub 66** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di *“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 24065 del 15/01/1996 per i lavori di *“Installazione di due insegne luminose”* (cfr. allegato **sub 75** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello



scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 5

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 e comunque alla successiva concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- non sono rappresentate in sezione le travi longitudinali della struttura portante in legno che comportano un'altezza minima di circa 3,30 m;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- le insegne luminose installate, seppur corrispondono per forma e dimensione a quelle autorizzate, riportano il nominativo dell'attuale negozio rispetto a quello indicato nelle tavole progettuali.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene



opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 5

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno di quella riguardante l'altezza indicata, anche con riguardo al deposito, che presenta altezza inferiore e con riguardo al w.c. che presenta altezza superiore rispetto a quella indicata.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

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



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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 4 (quattro)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo =



mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”*.”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:



“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’Esecutato ha acquistato dal *Proprietario 1* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...



mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 5, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. m² 55,
S.C. totale m² 69, R.C. € 1.798,04

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha



1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
70,3.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.750,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} &1.750,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,90) = \\ &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,69) = 1.208,42 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.210,00 €/m²

$$70,3 \text{ m}^2 \times 1.210,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad 85.063,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso,



per presunti	€ - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il lotto 4 (quattro) formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti	€ - 1.500,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 (QUATTRO)	€ 78.563,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 15.712,60
VALORE BASE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)	€ 62.850,40
che si arrotonda a	€ 62.900,00
diconsi euro sessantaduemilanovecento / 00.	



5. LOTTO 5 (CINQUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 5 (cinque)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 17, Corso Giuseppe Mazzini, n. 21, Piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. m² 123, S.C. totale m² 153, R.C. € 2.966,58

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 76**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 77** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 5 (cinque)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 5 (cinque)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



- autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969
rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita
autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969
rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn.
10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 5 (cinque)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 5 (cinque)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di "██" con sede a Napoli, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 5 (cinque)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di "██" con sede a Montebelluna (TV), C.F. ██████████ e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 5 (cinque)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 5 (cinque)** formato comprende il negozio al piano terra di cui al M.N. 4 sub 17.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a “L” la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio, in particolare si sviluppa al piano terra ed è l’ultimo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso autonomo su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 21.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l’U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell’anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l’anno 1988 e terminati nei primi anni ’90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I serramenti esterni che affacciano su corso Mazzini sono costituiti da vetrine.

Internamente sono presenti anche due finestre dotate di serramento che



affacciano sul deposito dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 25 compresa nel **lotto 1 (uno)** della presente perizia di stima.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 78** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 comprende catastalmente:

- al piano terra: due ambienti adibiti a negozio, l'anti, il w.c. e il vano scale per accedere al piano interrato;
- al piano interrato: il locale deposito e il vano scale che collega i due livelli.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

In particolare lo scrivente Esperto Stimatore segnala la presenza di alcune limitate tracce di avvenute infiltrazioni e/o di perdite in corrispondenza di un vetilconvettore nell'ambiente più a nord del piano terra.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il



parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- impianto di climatizzazione con split interno e con macchina esterna verosimilmente installata in una porzione del fabbricato che affaccia sul parco e/o all'interno di altra U.I. ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

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

Lo scrivente segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio e per la sussistenza di impianti e/o parti di essi su altre U.I. ricomprese nel lotto 1 (uno) e/o la completa rimozione degli stessi.

Il sottoscritto, inoltre, segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

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 dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 5 (cinque)** è la seguente:

M.N. 4 sub 17 – negozio

- piano terra – locali



<i>principali</i>	m ²	104,2 x 1,0	m ²	104,2
- piano interrato –				
<i>deposito</i>	m ²	105,0 x 0,5	<u>m²</u>	<u>52,5</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 4 sub 17			m ²	156,7

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 costituente il **lotto 5 (cinque)** formato, risulta registrato il “*Contratto di comodato*” in data 14/03/2013 registrato in data 14/03/2013 al N. 1095 Serie 3.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di comodato.

Contratto di comodato immobile del 14/03/2013 registrato in data 14/03/2013 al N. 1095 Serie 3

Il nominativo del *Comodatario* 2 è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nell'art. 1 del contratto viene specificato che viene concesso “*in comodato ai sensi dell'art. 1803 c.c. e seguenti ... i negozi in premessa*” [n.d.r.: nelle premesse, insieme ad altro, viene indicato anche l'immobile così identificato



“Comune di Montebelluna, sez. G, Fg. 2 mapp. N. 4 sub 17”]

Nell’art. 5 del contratto viene specificato che “*il comodato s’intende gratuito ...*” e nell’art. 8 viene stabilito che “*il presente contratto è a tempo indeterminato, fino a revoca, con decorrenza dal 01/03/2013; in qualsiasi momento potrà essere risolto a mezzo di comunicazione di disdetta da inviarsi con raccomandata a.r. almeno 6 mesi prima della data indicata*”.

Stima della più probabile indennità occupazionale

Su richiesta del custode, lo scrivente Esperto Stimatore stima la più probabile indennità occupazionale.

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 10,00 €/m² mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell’U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 pari a 156,7 m², lo scrivente valuta che la più probabile indennità occupazione possa essere di circa € 1.567,00 mensili - che si arrotonda a € 1.600,00 (diconsi Euro milleseicento / 00).

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l’U.I. costituente il **lotto 5 (cinque)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di “*Modificare l’aspetto esterno*” (cfr.



- allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di *“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”* (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di *“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
 - permessi di agibilità di cui al prot. 13361 del 17/09/1992 - tra cui anche quello per l'U.I. identificata con il civico 17 (cfr. allegato **sub 66** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di *“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 7110 del 04/06/1998 per i lavori di *“Modifiche interne e parziale cambio di destinazione, ad uso artigianale, di unità immobiliare ad uso dell'attività di pasticceria”* (cfr. allegato **sub 79** alla presente perizia di stima);
 - permesso di agibilità N. 13819 del 18/06/1998 (cfr. allegato **sub 80** alla presente perizia di stima);
 - presa d'atto N. 43892 del 05/12/2007 relativa alla comunicazione dei lavori di *“Cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere*



- per il ripristino di tutta la superficie ad attività commerciale” (cfr. allegato **sub 81** alla presente perizia di stima);*
- permesso di costruire N. 42811 del 21/12/2007 per i lavori di *“Installazione insegna opaca”* (cfr. allegato **sub 82** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 17

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992, alla successiva concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 e alla presa d'atto N. 43892 del 05/12/2007, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- non sono rappresentate in sezione le travi longitudinali della struttura portante in legno che comportano un'altezza minima di circa 3,30 m;
- risultano installati in parte della superficie dei controsoffitti provvisori che riducono ulteriormente l'altezza degli ambienti;



- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- risulta installata un'insegna opaca sulla vetrina più ad est non autorizzata.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 4 sub 17

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- l'altezza dei locali del piano terra non corrisponde a quella indicata in planimetria;
- il vano nord del locale negozio a sud al piano terra è suddiviso da un divisorio;
- nel locale deposito al piano interrato non è realizzato il muro tra il pilastro ovest e la parete perimetrale;
- l'altezza del piano interrato risulta lievemente superiore rispetto a quella indicata in planimetria;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.



Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 17 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE



La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 5 (cinque)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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



VALORE ATTUALE DEL LOTTO 5 (CINQUE)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 17, Corso Giuseppe Mazzini, n. 21, Piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. m² 123, S.C. totale m² 153, R.C. € 2.966,58

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 156,7**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.750,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$



- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico
in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 &1.750,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,90) = \\
 &= 1.750,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 1.275,55 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $1.280,00 \text{ €/m}^2$

$$156,7 \text{ m}^2 \times 1.280,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 200.576,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le
difficoltà edilizie riscontrate, ogni onere compreso,
per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione
per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il
lotto 5 (cinque) formato pienamente conforme allo
stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 5 (CINQUE)} \quad \text{€ } 194.076,00$$

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

$$\text{€ } - 38.815,20$$



VALORE BASE DEL LOTTO 5 (CINQUE)	€	155.260,80
che si arrotonda a	€	155.300,00

diconsi euro centocinquantacinquemilatrecento / 00.



6. LOTTO 6 (SEI)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 6 (sei)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 7, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 4 vani, S.C. totale m² 131, R.C. € 1.018,45

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 83**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 84** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 6 (sei)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 6 (sei)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969
rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 6 (sei)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 6 (sei)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 6 (sei)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]**, e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 6 (sei)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 6 (sei)** formato comprende l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 7.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a "L" la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

L'ufficio, in particolare si sviluppa al primo piano ed è il primo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 13 int. 1.

L'U.I. risulta anche collegata internamente per mezzo di una porta all'U.I. di cui al M.N. 4 sub 23 ricompresa nel **lotto 1 (uno)**.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e, la porzione comprendente l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell'anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l'anno 1988 e terminati nei primi anni '90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I fori finestra sono dotati di serramenti esterni costituiti da oscuri in legno.



Le finestre a nord affacciano su corso Giuseppe Mazzini e quelle a est e ad ovest affacciano sulle aree scoperte del parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)**.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 85** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 comprende catastalmente al piano primo: il locale ufficio, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

Il sottoscritto segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.



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

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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 6 (sei)** è la seguente:

M.N. 4 sub 7 – ufficio

- piano primo – locali

<i>principali</i>	m ²	129,3 x 1,0	m ²	<u>129,3</u>
-------------------	----------------	-------------	----------------	--------------

Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 4 sub 7	m ²	129,3
--------------	----------------	--------------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 costituente il **lotto 6 (sei)** formato, risulta registrato il “*Contratto di*



comodato” in data 12/03/2012 registrato in data 12/03/2012 al N. 1293 Serie 3.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di comodato.

Contratto di comodato immobile del 12/03/2012 registrato in data 12/03/2012 al N. 1293 Serie 3

Il nominativo del *Comodatario* 3 è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nell'art. 1 del contratto viene specificato che viene concesso “*in comodato ai sensi dell'art. 1803 c.c. e seguenti ... l'ufficio in premessa*” [n.d.r.: nelle premesse viene indicato l'immobile così identificato “*Comune di Montebelluna, sez. G, Fg. 2 mapp. N. 4 sub 7*”]

Nell'art. 5 del contratto viene specificato che “*il comodato s'intende gratuito ...*” e nell'art. 8 viene stabilito che “*il presente contratto ha durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/03/2012 e scadenza il 28/02/2018; decorso tale termine esso si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno, ma in qualsiasi momento potrà essere risolto a mezzo di comunicazione di disdetta da inviarsi con raccomandata a.r. almeno 6 mesi prima della data indicata*”.

Stima della più probabile indennità occupazionale

Su richiesta del custode, lo scrivente Esperto Stimatore stima la più probabile indennità occupazionale.

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 7,50 €/m² mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell'U.I. di cui



al M.N. 4 sub 7 pari a 129,3 m², lo scrivente valuta che la più probabile indennità occupazione possa essere di circa € 969,75 mensili - che si arrotonda a € 1.000,00 (diconsi Euro mille / 00).

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 6 (sei)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di *“Modificare l'aspetto esterno”* (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di *“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”* (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di *“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di *“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);



- permessi di agibilità tra cui anche quello di cui al prot. 8215 del 04/07/1994 relativo all'U.I. identificata con il civico 13 int. 1 (cfr. allegato **sub 86** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 7

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 e comunque alla successiva concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- seppur la sezione verosimilmente non rappresenta la porzione ove si sviluppa l'ufficio di cui al M.N. 4 sub 7, lo scrivente segnala che non risulta controsoffittato e le altezze sono conseguentemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- non è rappresentato il pilastro presente in corrispondenza di dove viene rappresentato il lavandino nel w.c. (spigolo nord-est);



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

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- l'altezza del locale non è uniforme e pari a quella indicata;
- non è rappresentato il pilastro presente in corrispondenza di dove viene rappresentato il lavandino nel w.c. (spigolo nord-est);
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate nella planimetria.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 7 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.



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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 6 (sei)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO



Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*2) il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione



di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'Esecutato rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:



*“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo
mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...
mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...
mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...
mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...
mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...
mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...
mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...
mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...
mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.*

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 6 (SEI)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 7, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 4
vani, S.C. totale m² 131, R.C. € 1.018,45

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha
1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti
dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
129,3.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la
medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo
è pari a €/m² 1.500,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico
in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - k_4
 $= 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:



$$\begin{aligned}
& 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\
& = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
& = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,90) = \\
& = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 1.090,33 \text{ €/m}^2
\end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.100,00 €/m²

$$129,3 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 142.230,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso, per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il **lotto 6 (sei)** formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 6 (SEI)} \quad \quad \quad \text{€} \quad 135.730,00$$

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

$$\text{rispetto al valore di mercato stimato:} \quad \quad \quad \text{€} \quad \underline{- 27.146,00}$$

$$\text{VALORE BASE DEL LOTTO 6 (SEI)} \quad \quad \quad \text{€} \quad 108.584,00$$

$$\text{che si arrotonda a} \quad \quad \quad \text{€} \quad \textbf{108.600,00}$$

diconsi euro centoottomilaseicento / 00.



7. LOTTO 7 (SETTE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 7 (sette)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 8, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5 vani, S.C. totale m² 80, R.C. € 636,53

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 87**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 88** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 7 (sette)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 7 (sette)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969
rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita
autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969
rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn.
10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di
pignoramento costituente il **lotto 7 (sette)** e dell'ente urbano su cui esso
insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che
successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del
12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott.
Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato
per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale
di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a
quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente
procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro
rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40**
alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data
22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 7 (sette)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 7 (sette)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]**, e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 7 (sette)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 7 (sette)** formato comprende l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 8.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a "L" la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

L'ufficio, in particolare si sviluppa al primo piano ed è il secondo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 13 int. 2.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell'anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l'anno 1988 e terminati nei primi anni '90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I fori finestra sono dotati di serramenti esterni costituiti da oscuri in legno.

Le finestre a nord affacciano su corso Giuseppe Mazzini e quelle a sud affacciano sulle aree scoperte del parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)**.



La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 89** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 comprende catastalmente al piano primo: due locali uffici, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- impianto di climatizzazione con split interno e con macchina esterna verosimilmente installata in una porzione del fabbricato che affaccia sul parco e/o all'interno di altra U.I. ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono verifiche di funzionalità e di



conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Lo scrivente segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio e per la sussistenza di impianti e/o parti di essi su altre U.I. ricomprese nel lotto 1 (uno) e/o la completa rimozione degli stessi.

Il sottoscritto, inoltre, segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

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 dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 7 (sette)** è la seguente:

M.N. 4 sub 8 – ufficio

- piano primo – locali

<i>principali</i>	m ²	79,3 x 1,0	m ²	79,3
-------------------	----------------	------------	----------------	------

Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 4 sub 8	m ²	79,3
--------------	----------------	------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 costituente il **lotto 7 (sette)**.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 7 (sette)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di *“Modificare l'aspetto esterno”* (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di *“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”* (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di *“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di



“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989” (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);

- permessi di agibilità tra cui anche quello di cui al prot. 8216 del 04/07/1994 relativo all’U.I. identificata con il civico 13 int. 2 (cfr. allegato **sub 86** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo all’ufficio di cui al M.N. 4 sub 8

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 e comunque alla successiva concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- le altezze dei locali, ad eccezione di quella del w.c., sono inferiori rispetto a quelle indicate progettualmente e, più precisamente pari a circa 2,78 m;
- il w.c. si estende fino alla parete curva delle scale;



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

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 8

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo "Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato".

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 8 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione



dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 7 (sette)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) –



con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. I^ ha 0.06.35 ...*

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...



mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 7 (SETTE)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 8, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 2,5



vani, S.C. totale m² 80, R.C. € 636,53

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 79,3.**

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.500,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,90) = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 1.090,33 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.100,00 €/m²



79,3 m² x 1.100,00 €/m² = € 87.230,00

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le
difficoltà edilizie riscontrate, ogni onere compreso,
per presunti € - 5.000,00

- per presentazione planimetria catastale in variazione
per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il
lotto 7 (sette) formato pienamente conforme allo
stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 7 (SETTE) € 80.730,00

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

rispetto al valore di mercato stimato: € - 16.146,00

VALORE BASE DEL LOTTO 7 (SETTE) € 64.584,00

che si arrotonda a € **64.600,00**

diconsi euro sessantaquattromilaseicento / 00.



8. LOTTO 8 (OTTO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 8 (otto)**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 9, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani, S.C. totale m² 60, R.C. € 509,23

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 90**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 91** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 8 (otto)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 8 (otto)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



- autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 8 (otto)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 8 (otto)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 8 (otto)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]**, e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 8 (otto)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 8 (otto)** formato comprende l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 9.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a "L" la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

L'ufficio, in particolare si sviluppa al primo piano ed è il terzo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 19 int. 1.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell'anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l'anno 1988 e terminati nei primi anni '90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I fori finestra sono dotati di serramenti esterni costituiti da oscuri in legno.

Le finestre a nord affacciano su corso Giuseppe Mazzini e quelle a sud affacciano sulle aree scoperte del parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)**.



La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 92** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 comprende catastalmente al piano primo: il locale ufficio, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- predisposizioni per altri impianti utilizzati nell'ultima gestione.

Il sottoscritto segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono verifiche di funzionalità e di



conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 8 (otto)** è la seguente:

M.N. 4 sub 9 – ufficio

- piano primo – *locali*

<i>principali</i>	m ²	60,0 x 1,0	m ²	60,0
-------------------	----------------	------------	----------------	------

Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 4 sub 9	m ²	60,0
--------------	----------------	------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 costituente il **lotto 8 (otto)**.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE



IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 8 (otto)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di *“Modificare l'aspetto esterno”* (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di *“Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...”* (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di *“Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola”* (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di *“Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di *“Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989”* (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità tra cui anche quello di cui al prot. 8217 del 04/07/1994 relativo all'U.I. identificata con il civico 19 int. 1 (cfr. allegato **sub 86** alla presente perizia di stima);
- presa d'atto della DIA di cui al prot. 29914 presentata il 10/09/2010



per i lavori di “*modifiche interne di unità immobiliari ad uso attività di artigianato di servizio – estetista*” (cfr. allegato **sub 93** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 9

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla presa d'atto della DIA di cui al prot. 29914 presentata il 10/09/2010, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- i divisori interni risultano parzialmente non più esistenti e/o comunque non realizzati come da progetto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene



opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 9

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- non sono rappresentate le pareti divisorie attualmente esistenti e comunque non sono rappresentate quelle dell'ultimo assentito progettualmente;
- le altezze dei locali sono inferiori rispetto a quelle indicate;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione



dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 8 (otto)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) –



con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...



mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 8 (OTTO)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 9, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 2



vani, S.C. totale m² 60, R.C. € 509,23

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 60,0.**

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.500,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,90) = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,69) = 1.035,79 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.040,00 €/m²



60,0 m² x 1.040,00 €/m² = € 62.400,00

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le
difficoltà edilizie riscontrate, ogni onere compreso,
per presunti € - 5.000,00

- per presentazione planimetria catastale in variazione
per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il
lotto 8 (otto) formato pienamente conforme allo
stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 8 (OTTO) € 55.900,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia
di stima, redatta per consentire la vendita forzata del
lotto, si considera un abbattimento standard del 20%
rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 11.180,00

VALORE BASE DEL LOTTO 8 (OTTO) € 44.720,00

che si arrotonda a € **44.700,00**

diconsi euro quarantaquattromilasettecento / 00.



9. LOTTO 9 (NOVE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 9 (nove)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 10, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani, S.C. totale m² 63, R.C. € 509,23

ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001).

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 94**, la visura catastale al C.T. **sub 18**, l'elaborato planimetrico **sub 21**, l'elenco subalterni **sub 22**, la planimetria catastale **sub 95** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 4 su cui insiste anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 9 (nove)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubbliche strade denominate corso Giuseppe Mazzini e via Risorgimento, mappali N. 1539, N. 1535, N. 1783, N. 1782 e pubblica strada denominata via Ludovico Manin, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 9 (nove)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio



Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.

Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



- autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 9 (nove)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 9 (nove)**



formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di "██" con sede a Napoli, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 9 (nove)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di "██" con sede a Montebelluna (TV), C.F. ██████████, e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 9 (nove)** formato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il **lotto 9 (nove)** formato comprende l'ufficio al primo piano di cui al M.N. 4 sub 10.

Detto bene è compreso nella porzione nord nel corpo di fabbrica avente forma in pianta a "L" la cui porzione sud è ricompresa nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

L'ufficio, in particolare si sviluppa al primo piano ed è l'ultimo a partire da est con affaccio sul corso Giuseppe Mazzini.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 19 int. 2.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risalenza storica e, la porzione comprendente l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 10 risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nell'anno 1953 con riguardo alla facciata e poi di ulteriori iniziati l'anno 1988 e terminati nei primi anni '90.

La struttura portante del fabbricato è quella tipica della più probabile epoca in cui è stato realizzato con le murature in laterizio / sasso e con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema e con elemento architettonico marcapiano.

I fori finestra sono dotati di serramenti esterni costituiti da oscuri in legno.

Le finestre a nord affacciano su corso Giuseppe Mazzini e quelle a sud affacciano sulle aree scoperte del parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)**.



La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 96** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 10 comprende catastalmente al piano primo: il locale ufficio, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 4 sub 10 presenta condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 10 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario. Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione tecnica consultata presso il Comune di Montebelluna, il sistema di scarico si sviluppa su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel **lotto 1 (uno)** formato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

Il sottoscritto segnala la necessità di costituire servitù per il passaggio dell'impianto fognario su parte delle aree scoperte costituenti il parco ricompreso nel lotto 1 (uno) formato.

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



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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 9 (nove)** è la seguente:

M.N. 4 sub 10 – ufficio

- piano primo – *locali*

<i>principali</i>	m ²	62,7 x 1,0	m ²	62,7
-------------------	----------------	------------	----------------	------

Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 4 sub 10	m ²	62,7
---------------	----------------	------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 4 sub 9 costituente il **lotto 9 (nove)**.

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



MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 9 (nove)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953 per i lavori di “*Modificare l'aspetto esterno*” (cfr. allegato **sub 65** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977 per i lavori di “*Manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche di Villa ...*” (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989 per i lavori di “*Ristrutturazione parziale fabbricato ad uso attività commerciale, direzionale e deposito azienda vinicola*” (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992 per i lavori di “*Variante alla C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989*” (cfr. allegato **sub 47** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994 per i lavori di “*Ultimazione lavori prec. C.E. N. 21867/88 del 22/11/1989*” (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità tra cui anche quello di cui al prot. 8214 del 04/07/1994 relativo all'U.I. identificata con il civico 19 int. 2 (cfr. allegato **sub 86** alla presente perizia di stima);
- presa d'atto della DIA di cui al prot. 29914 presentata il 10/09/2010 per i lavori di “*modifiche interne di unità immobiliari ad uso attività*”



di artigianato di servizio – estetista” (cfr. allegato **sub 93** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 10

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla presa d'atto della DIA di cui al prot. 29914 presentata il 10/09/2010, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- i divisori interni risultano parzialmente non più esistenti e/o comunque non realizzati come da progetto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità



riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo all'ufficio di cui al M.N. 4 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- non sono rappresentate le pareti divisorie attualmente esistenti e comunque non sono rappresentate quelle dell'ultimo assentito progettualmente;
- le altezze dei locali sono inferiori rispetto a quelle indicate;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 10 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli



Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 9 (nove)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario 1*, oltre ad altri non



oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario 1* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969



rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l’Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...



mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 9 (NOVE)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 4 sub 10, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani, S.C. totale m² 63, R.C. € 509,23



ufficio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 4 ente urbano di ha 1.36.16, in forza di Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²**
62,7.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.500,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,775$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,775 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,90) = \\ & = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 1.093,33 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.100,00 €/m²

$$62,7 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad 68.970,00$$



A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le
difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso,
per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione
per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il
lotto 9 (nove) formato pienamente conforme allo
stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 9 (NOVE) € 62.470,00

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

rispetto al valore di mercato stimato: € - 12.494,00

VALORE BASE DEL LOTTO 9 (NOVE) € 49.976,00

che si arrotonda a € **50.000,00**

diconsi euro cinquantamila / 00.



10. LOTTO 10 (DIECI)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 10 (dieci)**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 7, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 103,
S.C. totale m² 110, R.C. € 2.925,73

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996).

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m².

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata.

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 97**, la visura catastale al C.T. **sub 19**, l'elaborato planimetrico **sub 23**, l'elenco subalterni **sub 24**, la planimetria catastale **sub 98** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1539 su cui insiste anche il bene



oggetto di stima costituente il **lotto 10 (dieci)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 4, pubblica strada denominata via Risorgimento, mappali N. 1635 e N. 1535, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 10 (dieci)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in



morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - - con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale



consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal



18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.



Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 10 (dieci)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro



rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 10 (dieci)** formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di "██" con sede a Napoli, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 10 (dieci)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di "██" con sede a Montebelluna (TV), C.F. ██████████ e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 10 (dieci)** formato.



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il **lotto 10 (dieci)** formato comprende il negozio che si sviluppa su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 7.

Detto bene è compreso nella porzione est del fabbricato avente forma in pianta rettangolare la cui porzione ovest e il piano interrato sono ricompresi nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio di cui al M.N. 1539 sub 7, in particolare, è il primo a partire da sud con affaccio su via Risorgimento.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 4c.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento iniziati nell'anno 1993 e terminati nel 1999.

La struttura portante del fabbricato, per quanto è possibile desumere dal certificato di collaudo a firma dell'Ing. Carlo Manente depositato in atti del Comune di Montebelluna, è costituita da *“telai in c.a., con elementi in acciaio nella zona dei negozi, con capriate in legno alla copertura del portico ed arcarecci in legno per il complesso della copertura. Le fondazioni sono di tipo continuo per il perimetro dell'edificio e plinti per pilastri di spina. I solai sono del tipo a lastre in c.a. di spessore 4+30+6 cm. Il soppalco dei negozi presenta pilastrini in acciaio a sezione circolare 250x4*



e travi IPE 220. Le travi principali del tetto sopra i negozi sono in profilato HEA240”.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema.

I serramenti esterni al piano terra che affacciano su via Risorgimento sono costituiti da vetrine con struttura metallica e con ampie specchiature in vetro.

Le finestre al primo piano hanno anch'esse struttura metallica con specchiature in vetro.

Quelle a ovest affacciano all'interno della barchessa di cui al M.N. 1539 sub 6 ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 99** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 7 comprende catastalmente:

- al piano terra: il locale negozio, il locale impianti e il vano scale. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non sono stati realizzati i divisori per il ricavo del locale impianti;
- al piano primo: il locale soppalco, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 7 presenta condizioni manutentive e conservative di livello mediocre.

Il sottoscritto, in particolare, segnala la presenza di tracce di avvenute infiltrazioni e di muffa che hanno intaccato e deperito parte delle dipinture e intonaci e dei pavimenti.

Lo scrivente segnala anche che sono state accertate manomissioni degli



impianti, smontaggi di parte di serramenti e alcuni scassi murari.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti, dei serramenti interni ed esterni e delle finiture ammalorate.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 7 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica fognatura;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge anche in forza di alcune manomissioni accertate sugli stessi.

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 dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 10 (dieci)** è la seguente:

M.N. 1539 sub 7 – negozio

- piano terra – locali

<i>principali</i>	m ²	81,4 x 1,0	m ²	81,4
-------------------	----------------	------------	----------------	------



- primo piano – <i>soppalco</i>	m ²	65,6 x 0,5	m ²	<u>32,8</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 1539 sub 7			m ²	114,2

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 7 costituente il **lotto 10 (dieci)**.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 10 (dieci)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 20872 del 28/01/1993 per i lavori di *“Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato commerciale, in attuazione al P.P.3”* (cfr. allegato **sub 48** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 17859 del 29/10/1996 per i lavori di *“Esecuzione tratto di recinzione sul lato sud della proprietà ... a*



- confine con lato nord*” (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 per i lavori di *“Variante e ultimazione lavori alla c.e. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 52** alla presente perizia di stima);
 - permessi di agibilità del 19/11/1997 tra cui anche quello di cui al prot. 25404 per l’U.I. identificata con il civico 4c (cfr. allegato **sub 100** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 per i lavori di *“Sanatoria in variante alla C.E. 13928/95 del 31/01/1997, già ultimazione lavori e variante alla C.E. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 53** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 7

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 e comunque alla successiva concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi



differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- al piano terra i divisori interni per il ricavo del locale impianti non risultano realizzati;
- al primo piano le pareti dell'anti sono realizzate in modo differente e la porta non è ubicata nell'angolo;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 7 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno dell'ulteriore riguardante l'altezza del piano soppalco che, con riguardo a quella minima di circa 2,10 m, risulta inferiore rispetto quanto indicato nella planimetria.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una



denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 7 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 10 (dieci)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le



relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente



pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’Esecutato rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l’Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l’attuale consistenza dell’ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita



autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“*Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ... mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ... mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ... mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ... mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ... mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ... mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ... mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ... mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...*”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 10 (DIECI)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 8, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 104, S.C. totale m² 109, R.C. € 2.954,13

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m²

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di m²
114,2.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la



medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo
è pari a €/m² 1.600,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,79$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico
in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,85$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - k_4
 $= 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,79 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,60) = 966,96 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 970,00 €/m²

$$114,2 \text{ m}^2 \times 970,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 110.774,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le
difficoltà edilizie riscontrate, ogni onere compreso,
per presunti € - 5.000,00
 - per presentazione planimetria catastale in variazione
per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il
lotto 10 (dieci) formato pienamente conforme allo
stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 10 (DIECI) € 104.274,00



Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 20.854,80

VALORE BASE DEL LOTTO 10 (DIECI)

€ 83.419,20

che si arrotonda a

€ **83.400,00**

diconsi euro ottantatremilaquattrocento / 00.



11. LOTTO 11 (UNDICI)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 11 (undici)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 8, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 104,
S.C. totale m² 109, R.C. € 2.954,13

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di
are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in
atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico
dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539
sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come
area scoperta di superficie pari a 320 m²

**Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al
M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata.**

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima
rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 101**, la visura
catastale al C.T. **sub 19**, l'elaborato planimetrico **sub 23**, l'elenco subalterni
sub 24, la planimetria catastale **sub 102** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1539 su cui insiste anche il bene



oggetto di stima costituente il **lotto 11 (undici)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 4, pubblica strada denominata via Risorgimento, mappali N. 1635 e N. 1535, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 11 (undici)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in



morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - - con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale



consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal



18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.



Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 11 (undici)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro



rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 11 (undici)** formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 11 (undici)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]** e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 11 (undici)** formato.



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il **lotto 11 (undici)** formato comprende il negozio che si sviluppa su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 8.

Detto bene è compreso nella porzione est del fabbricato avente forma in pianta rettangolare la cui porzione ovest e il piano interrato sono ricompresi nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio di cui al M.N. 1539 sub 8, in particolare, è il secondo a partire da sud con affaccio su via Risorgimento.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 4b.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento iniziati nell'anno 1993 e terminati nel 1999.

La struttura portante del fabbricato, per quanto è possibile desumere dal certificato di collaudo a firma dell'Ing. Carlo Manente depositato in atti del Comune di Montebelluna, è costituita da *“telai in c.a., con elementi in acciaio nella zona dei negozi, con capriate in legno alla copertura del portico ed arcarecci in legno per il complesso della copertura. Le fondazioni sono di tipo continuo per il perimetro dell'edificio e plinti per pilastri di spina. I solai sono del tipo a lastre in c.a. di spessore 4+30+6 cm. Il soppalco dei negozi presenta pilastrini in acciaio a sezione circolare 250x4*



e travi IPE 220. Le travi principali del tetto sopra i negozi sono in profilato HEA240”.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema.

I serramenti esterni al piano terra che affacciano su via Risorgimento sono costituiti da vetrine con struttura metallica e con ampie specchiature in vetro.

Le finestre al primo piano hanno anch'esse struttura metallica con specchiature in vetro.

Quelle a ovest affacciano all'interno della barchessa di cui al M.N. 1539 sub 6 ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 103** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 8 comprende catastalmente:

- al piano terra: il locale negozio, il locale impianti e il vano scale. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non sono stati realizzati i divisori per il ricavo del locale impianti;
- al piano primo: il locale soppalco, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 8 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti



Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 8 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica fognatura;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

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

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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 11 (undici)** è la seguente:

M.N. 1539 sub 8 – negozio

- | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------|
| - piano terra – locali principali | m ² | 80,1 x 1,0 | m ² | 80,1 |
| - primo piano – soppalco | m ² | 64,7 x 0,5 | <u>m²</u> | <u>32,4</u> |

Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 1539 sub 8	m ²	112,5
-----------------	----------------	-------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 8 costituente il **lotto 11 (undici)**.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 11 (undici)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 20872 del 28/01/1993 per i lavori di *“Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato commerciale, in attuazione al P.P.3”* (cfr. allegato **sub 48** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 17859 del 29/10/1996 per i lavori di *“Esecuzione tratto di recinzione sul lato sud della proprietà ... a confine con lato nord”* (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 per i lavori di *“Variante e ultimazione lavori alla c.e. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 52** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità del 19/11/1997 tra cui anche quello di cui al



prot. 26451 per l'U.I. identificata con il civico 4b (cfr. allegato **sub 100** alla presente perizia di stima);

- concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 per i lavori di *“Sanatoria in variante alla C.E. 13928/95 del 31/01/1997, già ultimazione lavori e variante alla C.E. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 53** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 8

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 e comunque alla successiva concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- al piano terra i divisori interni per il ricavo del locale impianti non risultano realizzati;
- al primo piano le pareti dell'anti sono realizzate in modo differente e la porta non è ubicata nell'angolo;



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

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 8

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 8 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno dell'ulteriore riguardante l'altezza del piano soppalco che, con riguardo a quella minima di circa 2,10 m, risulta inferiore rispetto quanto indicato nella planimetria.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 8 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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



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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 11 (undici)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:



- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l’*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*

N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;

- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma



del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...



mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...
mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...
mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...
mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...
mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...
mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...
mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...
mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 11 (UNDICI)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà



CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 8, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 104,
S.C. totale m² 109, R.C. € 2.954,13

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di
are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in
atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico
dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539
sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come
area scoperta di superficie pari a 320 m²

**Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al
M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata**

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di **m²
112,5**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la
medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo
è pari a €/m² 1.600,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,79$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico
in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;



- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,79 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) = \\
 & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,68) = 1.080,72 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $1.080,00 \text{ €/m}^2$

$$112,5 \text{ m}^2 \times 1.080,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 121.500,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso, per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il **lotto 11 (undici)** formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 11 (UNDICI) € 115.000,00

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

rispetto al valore di mercato stimato: € - 23.000,00

VALORE BASE DEL LOTTO 11 (UNDICI) € 92.000,00

diconsi euro novantaduemila / 00.





12. LOTTO 12 (DODICI)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto **12 (dodici)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 9, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 104,
S.C. totale m² 110, R.C. € 2.954,13

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996).

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m².

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata.

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 104**, la visura catastale al C.T. **sub 19**, l'elaborato planimetrico **sub 23**, l'elenco subalterni **sub 24**, la planimetria catastale **sub 105** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1539 su cui insiste anche il bene



oggetto di stima costituente il **lotto 12 (dodici)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 4, pubblica strada denominata via Risorgimento, mappali N. 1635 e N. 1535, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 12 (dodici)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in



morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - - con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale



consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal



18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.



Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 12 (dodici)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro



rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 12 (dodici)** formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di "██" con sede a Napoli, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 12 (dodici)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di "██" con sede a Montebelluna (TV), C.F. ██████████, e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 12 (dodici)** formato.



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il **lotto 12 (dodici)** formato comprende il negozio che si sviluppa su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 9.

Detto bene è compreso nella porzione est del fabbricato avente forma in pianta rettangolare la cui porzione ovest e il piano interrato sono ricompresi nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio di cui al M.N. 1539 sub 9, in particolare, è il terzo a partire da sud con affaccio su via Risorgimento.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 4a.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento iniziati nell'anno 1993 e terminati nel 1999.

La struttura portante del fabbricato, per quanto è possibile desumere dal certificato di collaudo a firma dell'Ing. Carlo Manente depositato in atti del Comune di Montebelluna, è costituita da *“telai in c.a., con elementi in acciaio nella zona dei negozi, con capriate in legno alla copertura del portico ed arcarecci in legno per il complesso della copertura. Le fondazioni sono di tipo continuo per il perimetro dell'edificio e plinti per pilastri di spina. I solai sono del tipo a lastre in c.a. di spessore 4+30+6 cm. Il soppalco dei negozi presenta pilastrini in acciaio a sezione circolare 250x4*



e travi IPE 220. Le travi principali del tetto sopra i negozi sono in profilato HEA240”.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema.

I serramenti esterni al piano terra che affacciano su via Risorgimento sono costituiti da vetrine con struttura metallica e con ampie specchiature in vetro.

Le finestre al primo piano hanno anch'esse struttura metallica con specchiature in vetro.

Quelle a ovest affacciano all'interno della barchessa di cui al M.N. 1539 sub 6 ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 106** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9 comprende catastalmente:

- al piano terra: il locale negozio, il locale impianti e il vano scale. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non sono stati realizzati i divisori per il ricavo del locale impianti;
- al piano primo: il locale soppalco, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti



Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica fognatura;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

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

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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 12 (dodici)** è la seguente:

M.N. 1539 sub 9 – negozio

- piano terra – locali principali	m ²	80,1 x 1,0	m ²	80,1
- primo piano – soppalco	m ²	64,7 x 0,5	<u>m²</u>	<u>32,4</u>
Superficie lorda commerciale convenzionale del				
M.N. 1539 sub 9			m²	112,5

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9 costituente il **lotto 12 (dodici)** formato, risulta registrato il “*Contratto di locazione per uso commerciale*” in data 01/04/2000 registrato in data 18/04/2000 al N. 1986 Serie 3.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di locazione commerciale.

Contratto di locazione commerciale del 01/04/2000 registrato in data 18/04/2000 al N. 1986 Serie 3

Il nominativo del *Conduttore 2* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nell'art. 2 del contratto viene stabilito che viene concesso “*in locazione – ad uso commerciale - ... l'immobile ... sito in Montebelluna (TV) Via Risorgimento n. 4/A ... il tutto come meglio risulta dalle planimetrie ... che ... si allegano al presente contratto sotto le lettere “A” ...*”.

Allegata al contratto trovasi la planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9.

Nell'art. 3 viene pattuito che “*la durata della locazione è pattuita in 6 anni, a decorrere dal 01.04.2000, per finire con il 31.03.2006 salva la rinnovazione tacita del contratto per altri 6 anni ...*”.

Nell'art. 7 del contratto viene stabilito che “*il canone è fissato in complessive Lit 27.600.000 (ventisettemilioneicentomila), l'anno e, quindi,*



Lit 2.300.000, (duemilionicinquecentomilalire) [n.d.r.: si segnala errore nell'importo in lettere] ... il canone di locazione verrà aggiornato, di anno in anno, tenendo conto delle variazioni del potere di acquisto della lira, sulla base del 100% degli indici ISTAT relativi al costo della vita per le famiglie di operai e impiegati ...".

Lo scrivente segnala che, sulla base di quanto ha comunicato l'Agenzia delle Entrate, non risultano depositati rinnovi del contratto di locazione allo scadere dell'originario e/o nuovi contratti di locazione.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato attuale applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili, l'ubicazione e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 7,50 €/m² mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 4 sub 5 pari a 112,5 m², lo scrivente valuta che il più probabile canone di locazione possa essere di circa € 843,75 mensili - che si arrotonda a € 850,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta / 00).

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che, non risultando registrati il rinnovo del contratto di locazione allo scadere dell'originario e/o nuove pattuizioni, non è dato di sapere l'effettivo canone di locazione pagato attualmente dal *Conduttore 2*.

Il sottoscritto, pertanto, **non** è in grado di valutare se il canone attualmente



pagato dal Conduttore 2 sia o meno vile.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 12 (dodici)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 20872 del 28/01/1993 per i lavori di *“Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato commerciale, in attuazione al P.P.3”* (cfr. allegato **sub 48** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 17859 del 29/10/1996 per i lavori di *“Esecuzione tratto di recinzione sul lato sud della proprietà ... a confine con lato nord”* (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 per i lavori di *“Variante e ultimazione lavori alla c.e. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 52** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità del 19/11/1997 tra cui anche quello di cui al prot. 26450 per l'U.I. identificata con il civico 4a (cfr. allegato **sub 100** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 per i lavori di *“Sanatoria in variante alla C.E. 13928/95 del 31/01/1997, già ultimazione lavori e variante alla C.E. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 53** alla presente perizia di stima);



- autorizzazione edilizia N. 25139 del 30/04/2002 per i lavori di *“Installazione di n. 2 insegne monofacciali luminose, n. 1 targa e vetrofanie adesive su vetrine”* (cfr. allegato **sub 107** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 9

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 e comunque alla successiva concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 nonché all'autorizzazione edilizia N. 25139 del 30/04/2002, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- al piano terra i divisori interni per il ricavo del locale impianti non risultano realizzati;
- al primo piano le pareti dell'anti sono realizzate in modo differente e la porta non è ubicata nell'angolo;
- le insegne monofacciali luminose risultano lievemente difformi



rispetto a quelle assentite;

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

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 9

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno dell'ulteriore riguardante l'altezza del piano soppalco che, con riguardo a quella minima di circa 2,10 m, risulta inferiore rispetto quanto indicato nella planimetria.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 9 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di



sanabilità delle difformità

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 12 (dodici)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta



all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta



all'Esecutato rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'Esecutato ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo



mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...
mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...
mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1...
mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...
mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...
mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...
mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...
mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...
mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 12 (DODICI)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 9, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 104,

S.C. totale m² 110, R.C. € 2.954,13

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996).

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m².

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di m²
112,5.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.600,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,79$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico



in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;

- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,79 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,68) = 1.080,72 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $1.080,00 \text{ €/m}^2$

$$112,5 \text{ m}^2 \times 1.080,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 121.500,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso, per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il **lotto 12 (dodici)** formato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti € - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 12 (DODICI) € 115.000,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 23.000,00

VALORE BASE DEL LOTTO 12 (DODICI) € 92.000,00



diconsi euro novantaduemila / 00.



13. LOTTO 13 (TREDICI)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 13 (tredici)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 10, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 103, S.C. totale m² 112, R.C. € 2.925,73

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m²

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata.

La documentazione catastale è allegata alla presente perizia di stima rispettivamente, con riguardo alla visura catastale al C.F. **sub 108**, la visura catastale al C.T. **sub 19**, l'elaborato planimetrico **sub 23**, l'elenco subalterni **sub 24**, la planimetria catastale **sub 109** e l'estratto di mappa **sub 37**.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1539 su cui insiste anche il bene



oggetto di stima costituente il **lotto 13 (tredici)** formato, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 4, pubblica strada denominata via Risorgimento, mappali N. 1635 e N. 1535, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 13 (tredici)** avverrà a corpo, nello stato e grado, con accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, con possesso di fatto, con inerenti benefici ed oneri, con le eventuali servitù attive e passive, apparenti e non e così come in fatto, con le prescrizioni, le limitazioni ed i vincoli di piano, con azioni, ragioni e diritti in cui si troverà al momento della vendita, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato*.

Nella certificazione notarile vengono citati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in



morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - - con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”;

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale



consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal 07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal



18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 viene riportato che *“venivano costituite ed accettate servitù di passaggio a piedi e con carri a qualsiasi trazione, nonché servitù di luce e di veduta a carico del mapp. 418 (N.C.E.U.) ex mapp. 4 ed a favore dei mapp. 419/1-419/2-419/3-419/4-420 da esercitarsi attraverso l’attuale cancello sito sul Corso V. Emanuele”*.

DITTA INTESTATARIA

Nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini che trovasi in atti della presente procedura vengono riportati i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell’Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977, con verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965.



Come anche precisato nel precedente paragrafo, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'Archivio del Comune di Montebelluna ha anche reperito le seguenti note di trascrizione di atti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252;
- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058.

In definitiva, in forza dei citati atti, la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 13 (tredici)** e dell'ente urbano su cui esso insiste, risulta:

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

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2022, antecedente a quella del 12/08/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e comunque antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente procedura, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro



rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 22/01/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 13 (tredici)** formato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23744 del 12/08/2022 - N. generale 33917

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Treviso, rep. 4057 in data 21/06/2022, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Napoli, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 13 (tredici)** formato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 885 del 05/03/2013 - N. generale 7470

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Stefano Bartolucci in data 04/03/2013, rep. 19838/6064, per la somma capitale di € 3.100.000,00 e per il totale di € 5.580.000,00 – durata 9 anni 10 mesi, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Montebelluna (TV), C.F. **[REDACTED]** e con domicilio ipotecario eletto a Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi, 1, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà del bene costituente il **lotto 13 (tredici)** formato.



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 21/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il **lotto 13 (tredici)** formato comprende il negozio che si sviluppa su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1539 sub 10.

Detto bene è compreso nella porzione est del fabbricato avente forma in pianta rettangolare la cui porzione ovest e il piano interrato sono ricompresi nel **lotto 1 (uno)** precedentemente descritto.

Il negozio di cui al M.N. 1539 sub 10, in particolare, è il primo a partire da nord con affaccio su via Risorgimento.

Esso è dotato di accesso su detta pubblica via ed è identificato dal numero civico 4.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato originario è di risaleza storica e risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento iniziati nell'anno 1993 e terminati nel 1999.

La struttura portante del fabbricato, per quanto è possibile desumere dal certificato di collaudo a firma dell'Ing. Carlo Manente depositato in atti del Comune di Montebelluna, è costituita da *“telai in c.a., con elementi in acciaio nella zona dei negozi, con capriate in legno alla copertura del portico ed arcarecci in legno per il complesso della copertura. Le fondazioni sono di tipo continuo per il perimetro dell'edificio e plinti per pilastri di spina. I solai sono del tipo a lastre in c.a. di spessore 4+30+6 cm. Il soppalco dei negozi presenta pilastrini in acciaio a sezione circolare 250x4*



e travi IPE 220. Le travi principali del tetto sopra i negozi sono in profilato HEA240”.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate con soprastante dipintura sui toni del giallo crema.

I serramenti esterni al piano terra che affacciano su via Risorgimento sono costituiti da vetrine con struttura metallica e con ampie specchiature in vetro.

Le finestre al primo piano hanno anch'esse struttura metallica con specchiature in vetro.

Quelle a ovest affacciano all'interno della barchessa di cui al M.N. 1539 sub 6 ricompresa nel precedente **lotto 1 (uno)**.

La descrizione dell'U.I. si affida per brevità alla documentazione fotografica allegata **sub 110** alla presente relazione.

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 10 comprende catastalmente:

- al piano terra: il locale negozio, il locale impianti e il vano scale. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non sono stati realizzati i divisori per il ricavo del locale impianti;
- al piano primo: il locale soppalco, l'anti e il w.c.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 10 presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti interni ed esterni.

Impianti



Per quanto è stato possibile accertare, l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 10 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica fognatura;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

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

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

Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 13 (tredici)** è la seguente:

M.N. 1539 sub 10 – negozio

- piano terra – locali

<i>principali</i>	m ²	81,4 x 1,0	m ²	81,4
-------------------	----------------	------------	----------------	------

- | | | | | |
|---------------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------|
| - primo piano – <i>soppalco</i> | m ² | 65,6 x 0,5 | <u>m²</u> | <u>32,8</u> |
|---------------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------|

Superficie lorda commerciale convenzionale del

M.N. 1539 sub 10	m ²	114,2
------------------	----------------	--------------

Generalità

Con nota e-mail pec in data 06/07/2023 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 nota e-mail pec in data 06/12/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava le richieste dello scrivente allegando anche gli atti reperiti in Archivio (cfr. allegato **sub 44** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti l'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 10 costituente il **lotto 13 (tredici)**.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. costituente il **lotto 13 (tredici)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 20872 del 28/01/1993 per i lavori di *“Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato commerciale, in attuazione al P.P.3”* (cfr. allegato **sub 48** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 17859 del 29/10/1996 per i lavori di *“Esecuzione tratto di recinzione sul lato sud della proprietà ... a confine con lato nord”* (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 per i lavori di *“Variante e ultimazione lavori alla c.e. N. 20872/90 del 28/01/1993”* (cfr. allegato **sub 52** alla presente perizia di stima);
- permessi di agibilità del 19/11/1997 tra cui anche quello di cui al



- prot. 22518 per l'U.I. identificata con il civico 4 (cfr. allegato **sub 100** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 8498 del 01/06/1998 per i lavori di “*Installazione insegne*” (cfr. allegato **sub 111** alla presente perizia di stima);
 - concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 per i lavori di “*Sanatoria in variante alla C.E. 13928/95 del 31/01/1997, già ultimazione lavori e variante alla C.E. N. 20872/90 del 28/01/1993*” (cfr. allegato **sub 53** alla presente perizia di stima);
 - autorizzazione edilizia N. 11392 del 30/04/2002 per i lavori di “*Installazione insegna luminosa*” (cfr. allegato **sub 112** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

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

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

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 10

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, allegati alla concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997 e comunque alla successiva concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999 nonché all'autorizzazione edilizia N. 11392 del 30/04/2002, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato



realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- al piano terra i divisori interni per il ricavo del locale impianti non risultano realizzati;
- al primo piano le pareti dell'anti sono realizzate in modo differente e la porta non è ubicata nell'angolo;
- non risulta più installata alcuna insegna luminosa;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, tenuto conto di quanto accertato, in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riguardo al negozio di cui al M.N. 1539 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*” e a meno dell'ulteriore riguardante l'altezza del piano soppalco che, con riguardo a quella minima di circa 2,10 m, risulta inferiore rispetto quanto indicato nella planimetria.



Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1539 sub 10 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al precedente paragrafo.

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE



La destinazione della zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il **lotto 13 (tredici)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 10/07/2023 al prot. 0035206 (cfr. allegato **sub 61** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134 trascritto a Treviso in data 18/05/1972 ai nn. 9608/8470 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “*mapp. 6 – pr.arb.i. 1^ ha 0.06.35 ...*
N.C.E.U. - Stesso Comune – Sezione G – Foglio II = secondo = mapp. 4 = via Emanuele (ora corso Mazzini) fabbricato di complessivi vani 9 più accessori ...”;
- atto di denunciata successione testamentaria (testamento olografo reg. a Montebelluna il 23/11/1977 al N. 4594 vol. 117) dell'Ufficio del Registro di Montebelluna del 29/01/1979 rep. N. 78/285 e trascritto a Treviso in data 07/02/1979 ai nn. 2755/2330 apertasi in morte del *Proprietario I* in data 06/11/1977. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva il verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169 trascritto a Treviso in data 27/12/1977 ai nn. 23668/19965



(cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima) - – con cui sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, i beni così descritti: “2) *il terreno sito in Montebelluna Sez. G Guarda Fogl. II ...*”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli Atti del Comune di Montebelluna sono state reperite anche n. 2 ulteriori note di trascrizione di atti notarili con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* rispetto a quelli citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositata dal creditore procedente per la presente procedura esecutiva e, precisamente, le seguenti:

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555 trascritto a Treviso in data 19/06/1969 ai nn. 9765/11252 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 1 prato arb. irr. 1a ...

mapp. 2 sem. arb. irr. 1a ...

mapp. 3 prato arb. irr. “ ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Terreni, detti beni, unitamente anche al M.N. 297, hanno originato l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui al M.N. 4 di ha 1.36.36 in forza del TIPO MAPPALE del 23/07/1992 Pratica n. 355405 in atti dal 02/11/2001 PROT. APP. 5473 DEL 1992 (n. 45264.1/1992) e del successivo Tipo Mappale del 07/11/2001 Pratica n. 349001 in atti dal



07/11/2001 (n. 9498.1/2001)]

- nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619 trascritto a Treviso in data 01/07/1969 ai nn. 10453/12058 (cfr. allegato **sub 41** alla presente perizia di stima) – con cui l'*Esecutato* ha acquistato dal *Proprietario I* i beni così descritti:

“Comune di Montebelluna Sezione G – Foglio II – secondo

mapp. 297/1 corso V. Emanuele n. 6, casa di vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 297/2 corso V. Emanuele n. 6, negozio di mq. 31 categ. C/1 ...

mapp. 297/3 corso V. Emanuele N. 6, negozio di mq. 20 categ. C/1 ...

mapp. 297/4 corso V. Emanuele n. 8, casa di vani 1 categ. A/10 ...

mapp. 297/5 corso V. Emanuele N. 8, vani uno categ. A/10 ...

mapp. 297/6 corso V. Emanuele n. 8, vani 5,5 categ. A/3 ...

mapp. 419/2 corso V. Emanuele N. 4 negozio di mq. 14 ...

mapp. 419/3 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 32 ...

mapp. 419/4 corso V. Emanuele n. 4 negozio di mq. 10 ...”.

[n.d.r.: per quanto è stato possibile accertare al Catasto Fabbricati, detti beni hanno originato e/o variato le seguenti U.I. di cui ai mappali N. 4 sub 3, N. 4 sub 4, N. 4 sub 5, N. 4 sub 6, N. 4 sub 7, N. 4 sub 8, N. 4 sub 9, N. 4 sub 10, N. 4 sub 11, N. 4 sub 12, N. 4 sub 13 e N. 4 sub 14, in forza della VARIAZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 INTEGRAZ. PROT. 5839 DEL 27/08/1992 (n. B02662.1/1998)].

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



VALORE ATTUALE DEL LOTTO 13 (TREDICI)

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 2

M.N. 1539 sub 10, via Risorgimento, Piano T-1, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 103, S.C. totale m² 112, R.C. € 2.925,73

negozio

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 44 con il M.N. 1539 ente urbano di are 10.49, in forza di Tipo Mappale del 05/11/1996 Pratica n. TV0236532 in atti dal 22/07/2005 (n. 37245.1/1996)

e con l'ulteriore precisazione che, dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni del M.N. 1539, emerge la sussistenza del M.N. 1539 sub 5, accatastato come "*bene comune non censibile*" e identificato come area scoperta di superficie pari a 320 m²

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene di cui al M.N. 1539 sub 5 non risulta pignorata

avente

La superficie lorda convenzionale commerciale di m²



114,2.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.600,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,79$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,79 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,68) = 1.080,72 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.080,00 €/m²

$$114,2 \text{ m}^2 \times 1.080,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 123.336,00$$

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso, per presunti € - 5.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. costituente il **lotto 13 (tredici)** formato pienamente conforme allo



stato realizzato, ogni onere compreso, per presunti	€ - 1.500,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 11 (UNDICI)	€ 116.836,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 23.367,20
VALORE BASE DEL LOTTO 11 (UNDICI)	€ 93.468,80
che si arrotonda a	€ 93.500,00
diconsi euro novantatremilacinquecento / 00.	



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava in data 29/01/2024 la bozza di perizia di stima dei beni a:

- **Avv. Prof. Marco Ticozzi**, legale di [REDACTED]
[REDACTED], tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo marco.ticozzi@venezia.pecavvocati.it;
- **Avv. Luigi Borlone**, legale dell'*Esecutato*, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo l.borlone@milano.pecavvocati.it;
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 31/01/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Luigi Borlone, legale della Parte eseguita (cfr. allegato **sub 113** alla presente perizia di stima).

Si risponde alle osservazioni presentate

Sulla stima del lotto 1

Il legale della Parte eseguita muove osservazioni circa il valore di stima del lotto 1, soprattutto in forza del valore unitario attribuito alla villa, ed allega anche copia di un annuncio immobiliare di un'abitazione di nuova edificazione, in altra zona di Montebelluna.

Per quanto è possibile desumere da detto annuncio, innanzitutto, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che detto bene rispetto a quello oggetto di pignoramento è sostanzialmente differente per zona in cui è edificato, epoca costruttiva, finiture esterne ed interne, dotazioni impiantistiche, prestazioni



termo-energetiche, tipologia dei serramenti interni ed esterni, condizioni manutentive e conservative, ecc.

I due beni non sono pertanto confrontabili in quanto di caratteristiche intrinseche ed estrinseche sostanzialmente diverse tra loro.

Il valore unitario di €/m² 2.000,00 è stato adottato dallo scrivente come quello di partenza ed è stato assunto prendendo a riferimenti edifici con la medesima tipologia edilizia e simile zona territoriale in cui insistono.

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

In particolare, i dati O.M.I. riferibili al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) individuano, per il Comune di Montebelluna e tipologia ville e villini, valori compresi tra un minimo di €/m² 1.500,00 (condizioni normali in zona centrale) e un massimo di €/m² 2.200,00 (condizioni ottime in zona centrale pregiata).

Si precisa che sono state prese a riferimento due zone (centrale e centrale pregiata) in quanto si deve tenere in considerazione che il complesso si trova nella zona terminale est di Corso Mazzini in prossimità della rotatoria della stazione ferroviaria, ossia in una zona marginale del centro e di stretta vicinanza ad un contesto urbano di degrado causato dalla presenza del Condominio Guarda e di altre realtà che rendono quella particolare zona meno appetibile.

Risulta, quindi, che il valore unitario di partenza pari a €/m² 2.000,00 è pienamente in linea con i valori correnti in zona e, in ogni caso, detto valore è stato opportunamente riparametrato tramite coefficienti correttivi ponderati



in funzione delle caratteristiche proprie del fabbricato oggetto di perizia e del contesto di unicità che esso stesso rappresenta.

Sul valore a base d'asta

Il legale della Parte esecutata muove osservazioni circa l'abbattimento del valore del 20% applicato dallo scrivente Esperto Stimatore.

Lo scrivente Esperto Stimatore fa presente che le linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso, redatte dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della provincia di Treviso, prevedono, considerate le differenze tra vendita all'asta e vendita nel libero mercato, di *“indicare la percentuale di abbattimento da applicare al valore di mercato (nella maggior parte dei casi fino al 25%) per determinare il valore di vendita forzata”*.

Il sottoscritto, tenuto conto delle peculiarità della procedura quali l'eventuale difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili e la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, ritiene che la percentuale di abbattimento indicata in perizia pari al 20 % sia congrua per gli immobili oggetto di stima.

Conclusioni

Considerato quanto sopra, lo scrivente conferma il contenuto della propria perizia di stima.



ALLEGATI

Alla perizia di stima vengono allegati i seguenti documenti

- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 16;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 12;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 13;
- 5) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 23;
- 6) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 24;
- 7) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 21;
- 8) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 22;
- 9) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 20;
- 10) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 25;
- 11) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 6;
- 12) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -



- Foglio 2 - per il M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2;
- 13) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -
Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 18;
- 14) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -
Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 19;
- 15) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44 -
per il M.N. 1533;
- 16) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44 -
per il M.N. 1535;
- 17) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44 -
per il M.N. 1782;
- 18) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44 -
per il M.N. 4;
- 19) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44 -
per il M.N. 1539;
- 20) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44 -
per il M.N. 1783;
- 21) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G
- Foglio 2 - per il M.N. 4;
- 22) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -
Foglio 2 - per il M.N. 4;
- 23) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G
- Foglio 2 - per il M.N. 1539;
- 24) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -
Foglio 2 - per il M.N. 1539;



- 25) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1783;
- 26) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1783;
- 27) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 16;
- 28) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 12;
- 29) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 13;
- 30) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 23;
- 31) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 24;
- 32) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 21;
- 33) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 22;
- 34) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 25;
- 35) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 6;
- 36) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1783 sub 1 graffato con il M.N. 1783 sub 2;
- 37) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 44;



- 38) atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Telese del 29/04/1972 rep. 125134;
- 39) verbale di pubblicazione testamento del Notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 18/11/1977 rep. 85169;
- 40) nota di trascrizione scrittura privata di compravendita Notaio Giovanni Banchieri del 03/06/1969 rep. 22555;
- 41) nota di trascrizione scrittura privata di compravendita Notaio Giovanni Banchieri del 17/06/1969 rep. 22619;
- 42) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 22/01/2024 a carico dell'*Esecutato*;
- 43) documentazione fotografica dei beni costituenti il lotto 1 (uno);
- 44) nota e-mail pec in data 06/12/2023 con allegato riscontro Agenzia delle Entrate;
- 45) concessione edilizia N. 24248 del 26/03/1977;
- 46) concessione edilizia N. 21867/88 del 22/11/1989;
- 47) concessione edilizia gratuita N. 4292 del 06/04/1992;
- 48) concessione edilizia N. 20872 del 28/01/1993;
- 49) concessione edilizia gratuita N. 10584 del 13/06/1994;
- 50) autorizzazione edilizia N. 8654 del 26/10/1994;
- 51) autorizzazione edilizia N. 17859 del 29/10/1996;
- 52) concessione edilizia N. 13928 del 31/01/1997;
- 53) concessione edilizia N. 15890 del 19/08/1999;
- 54) permesso di agibilità N. 28011 del 29/11/1999;
- 55) concessione edilizia gratuita N. 18776 del 06/07/2000
- 56) concessione edilizia N. 41397 del 27/08/2001;



- 57) concessione edilizia N. 32628/02 del 08/11/2002;
- 58) permesso di costruire N. 5217 del 21/02/2006;
- 59) permesso di agibilità N. 21764 del 06/12/2006;
- 60) S.C.I.A. di cui all'identificativo MSTCRL55L26F443F-09052023-1755 del 09/05/2023;
- 61) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna al prot. 0035206 in data 10/07/2023;
- 62) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 3;
- 63) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 3;
- 64) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 2 (due);
- 65) autorizzazione per costruzioni edilizie N. 1829 di prot. del 18/03/1953;
- 66) permessi di agibilità di cui al prot. 13361 del 17/09/1992;
- 67) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 4;
- 68) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 4;
- 69) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 3 (tre);
- 70) autorizzazione edilizia N. 11246 del 23/04/2001;
- 71) permesso di costruire N. 39653/09 del 05/01/2010;
- 72) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 5;
- 73) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 5;



- 74) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 4 (quattro);
- 75) autorizzazione edilizia N. 24065 del 15/01/1996;
- 76) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 17;
- 77) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 17;
- 78) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 5 (cinque);
- 79) concessione edilizia N. 7110 del 04/06/1998;
- 80) permesso di agibilità N. 13819 del 18/06/1998;
- 81) presa d'atto N. 43892 del 05/12/2007;
- 82) permesso di costruire N. 42811 del 21/12/2007;
- 83) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 7;
- 84) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 7;
- 85) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 6 (sei);
- 86) permessi di agibilità di cui ai prot. 8214 – 8215 – 8216 – 8217 del 04/07/1994;
- 87) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 8;
- 88) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 8;
- 89) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 7 (sette);
- 90) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 9;



- 91) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 9;
- 92) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 8 (otto);
- 93) presa d'atto della DIA di cui al prot. 29914 presentata il 10/09/2010;
- 94) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 10;
- 95) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 4 sub 10;
- 96) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 9 (nove);
- 97) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 7;
- 98) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 7;
- 99) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 10 (dieci);
- 100) permessi di agibilità del 19/11/1997;
- 101) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 8;
- 102) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 8;
- 103) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 11 (undici);
- 104) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 9;
- 105) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 9;
- 106) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 12 (dodici);



- 107) autorizzazione edilizia N. 25139 del 30/04/2002;
- 108) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -
Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 10;
- 109) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -
Foglio 2 - per il M.N. 1539 sub 10;
- 110) documentazione fotografica del bene costituente il lotto 13 (tredici);
- 111) autorizzazione edilizia N. 8498 del 01/06/1998;
- 112) autorizzazione edilizia N. 11392 del 30/04/2002;
- 113) osservazioni dell'Avv. Luigi Borlone, legale di Parte esecutata.

Montebelluna, 15 febbraio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

