

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

**Esecuzione immobiliare N° 367/2022 R.G.E.**

promossa da

**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA** rappresentata e difesa dall'Avv. Isabella Melchiori ([isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Castelfranco Veneto (TV) in via Roma, n. 22

contro

**ESECUTATO**

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 08/09/2023 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 11/09/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 08/09/2023 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan. In data 12/09/2023 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 in data 16/10/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita del 08/06/1995 rep. 117978 del Notaio Dott. Battista Parolin, dell'atto di compravendita del 31/01/1995 rep. 123591 del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj e dell'atto di compravendita del 23/09/1999 rep. 142021 del Notaio Dott. Battista Parolin con i quali l'*Esecutato* era entrato in possesso dei beni pignorati.

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

Con nota e-mail pec in data 23/10/2023 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.

In pari data il Comune di Montebelluna (TV) inviava al sottoscritto il C.D.U. Veniva quindi contattato Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 09/01/2024 ore 9:30.

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

Con nota e-mail pec in data 15/01/2024 lo scrivente chiedeva alla Dott.ssa Silvia Zamprogno, amministratrice pro tempore del fabbricato condominiale



comprendente anche gli immobili oggetto di pignoramento di cui ai mappali N. 332 sub 16 e N. 332 sub 42, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva altresì di inviare copia del Regolamento di Condominio.

Successivamente, con nota e-mail pec in data 16/01/2024 lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro, sollecitava l'Agenzia delle Entrate affinché la richiesta fosse evasa con sollecitudine.

Con nota e-mail pec in data 26/01/2024 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente allegando l'atto reperito in Archivio.

Con nota e-mail in data 26/01/2024 lo scrivente Esperto Stimatore sollecitava un riscontro da parte della Dott.ssa Silvia Zamprogno, amministratrice condominiale.

Con nota e-mail in data 30/01/2024 la Dott.ssa Silvia Zamprogno inviava la documentazione richiesta.

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 05/02/2024 a:

- **Avv. Isabella Melchiori**, legale di **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it);
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);
- **Esecutato** tramite raccomandata A.R. presso l'indirizzo desumibile dal



Certificato di residenza allegato all'atto di pignoramento in data  
09/08/2022,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 20/02/2024 per il deposito di eventuali  
osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

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 della piena  
proprietà:

- N. 1 abitazione in villa su due livelli fuori terra e uno interrato di cui  
al M.N. 2254 sub 1 e N. 1 garage di cui al M.N. 2254 sub 2;
- N. 1 appartamento al piano terra di cui al M.N. 332 sub 16 e N. 1  
autorimessa al piano interrato di cui al M.N. 332 sub 42;
- N. 2 U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3,

nonché la quota non meglio precisata della piena proprietà:

- N. 1 ente comune di cui al M.N. 2254 sub 3;
- N. 1 ente comune di cui al M.N. 1099 sub 1,

lo scrivente ritiene opportuna la formazione dei seguenti lotti:

- LOTTO 1 (UNO): comprendente la villa di cui al M.N. 2254 sub 1, il  
garage di cui al M.N. 2254 sub 2 e l'ente comune di cui al M.N. 2254  
sub 3 – cfr. successivo capitolo [1](#);
- LOTTO 2 (DUE): comprendente l'abitazione di cui al M.N. 332 sub



16 e l'autorimessa di cui al M.N. 332 sub 42 – cfr. successivo capitolo

2;

- LOTTO 3 (TRE): comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3 e l'ente comune di cui al M.N. 1099 sub 1 – cfr. successivo capitolo 3.



## **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. D – Foglio 3

#### **BENE 1**

**M.N. 2254 sub 1**, via San Carlo, Piano S1-T-1, cat. A/8, cl. 2, cons. 14 vani,  
S.C. totale m<sup>2</sup> 419 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 404), R.C. € 1.545,14  
abitazione in villa

#### **BENE 2**

**M.N. 2254 sub 2**, via San Carlo, Piano T, cat. C/6, cl. 4, cons. m<sup>2</sup> 45, S.C.  
totale m<sup>2</sup> 45, R.C. € 165,01  
garage

**Per la quota non precisata della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. D – Foglio 3

#### **BENE 3**

**M.N. 2254 sub 3**, via San Carlo, Piano T  
ente comune – B.C.N.C.

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 20 con il M.N. 2254 di are 26.33, ente urbano in forza di tipo mappale del 15/10/1998 Pratica n. TV0186984 in atti dal 04/09/2013 (n. 53947.1/1998). Nel certificato notarile viene



precisato che l'attuale ente urbano di cui al M.N. 2254 è stato generato dai mappali N. N. 1986, N. 1994 e N. 1995;

- lo scrivente segnala che presso il Catasto Fabbricati non risulta reperibile alcun elaborato planimetrico per il M.N. 2254, ma che agli atti del Comune di Montebelluna, tra i documenti dell'agibilità del fabbricato, risulta allegata la ricevuta di avvenuta dichiarazione fabbricati urbano comprendente anche un elaborato planimetrico. In detto elaborato il M.N. 2254 sub 3 viene così descritto "*B.C.N.C. ai subb 1 e 2 area scoperta di 1881 mq*".

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. con riguardo ai beni comprendenti il **lotto 1 (uno)** sono allegati da **sub 2** a **sub 8** alla presente perizia di stima.

## CONFINI

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

- mappali N. 2633, N. 1997, N. 1987, N. 2240, pubblica strada denominata via San Carlo, mappali N. 256, N. 708, N. 2955 e N. 2567, tutti salvo altri e/o più precisi.

## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà "*con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, col diritto di passaggio, sosta e parcheggio sulle aree aventi tale destinazione nonché di allacciamento ed uso degli impianti previsti di uso comune*" in cui si troveranno al momento della vendita, così come del resto è pervenuto



all'*Esecutato* il bene su cui si è originata l'attuale consistenza con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 08/06/1995, rep. 117978 racc. 25067, registrato a Montebelluna (TV) in data 27/6/1995 al N. 1563 serie 1V e trascritto a Treviso in data 19/06/1995 ai numeri 16167/11886 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- art. 1: *“l'Esecutato ... acquista l'area seguente classificata nel vigente strumento urbanistico in 'zona residenziale di espansione': COMUNE DI MONTEBELLUNA FOGLIO 20 già sezione D foglio III° CATASTO TERRENI ... M.N. 1994 ... M.N. 1995 ... M.N. 1986 ... ”;*
- art. 2: *“l'area in oggetto fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata dalle competenti Autorità per la cui attuazione tra il Comune di Montebelluna ed i signori Proprietario 1, Proprietario 2, Proprietario 3, odierni venditori, venne stipulata la 'Convenzione' giusta atto in data 13/9/1994 n. 115069 di mio rep. registrato a Montebelluna il 19 mm. Al n. 1119 Pubblici, trascritto a Treviso il 21/9/1994 ai nn.ri 23410/17241.*  
*Tutti gli obblighi ed oneri previsti in detta convenzione a carico dei lottizzanti rimangono a carico degli stessi con pieno sollievo per la Parte acquirente”;*
- art. 7: *“le compravendite si intendono effettuate come attualmente si trova il terreno che ne forma rispettivo oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, col diritto di passaggio, sosta e parcheggio sulle aree aventi tale destinazione nonché di allacciamento ed uso degli impianti previsti di*



*uso comune nella citata convenzione di lottizzazione”.*

Lo scrivente segnala che agli atti del Comune di Montebelluna è stato reperito l'atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato nelle firme dal Notaio Battista Parolin al rep. 126784 in data 09/05/1997 registrato a Montebelluna in data 14/05/1997 al N. 928 Privati Serie 2 e trascritto a Treviso in data 02/06/1997 ai nn. 16709/12210 (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

Il sottoscritto, inoltre, segnala l'esistenza di un cancelletto per il passaggio pedonale in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'area scoperta di cui M.N. 2254 sub 3 comunicante con l'area di cui al M.N. 2633 non pignorata.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 08/06/1995, rep. 117978 racc. 25067, registrato a Montebelluna (TV) in data 27/06/1995 al N. 1563 serie 1V e trascritto a Treviso in data 19/06/1995 ai numeri 16167/11886 la Ditta intestataria dei beni che hanno originato quelli oggetto di pignoramento e costituenti il **lotto 1 (uno)** risulta:

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

In detto atto viene riportato che l'*Esecutato* ha dichiarato di “*essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni*” (cfr. art. 9 dell'atto di compravendita).

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 29/01/2024 è emerso che



successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque a quella a cui è aggiornato il certificato notarile in data 30/11/2022 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 29/01/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 1 (uno)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

#### **TRASCRIZIONI**

##### **\* Prima trascrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Trascrizione N. 25889 del 21/09/2022 - N. generale 37111

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 5489 del 06/09/2022, a favore di “**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**” con sede a Vedelago (TV) C.F. 00275710242, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, “*per la piena proprietà le unità immobiliari in oggetto [n.d.r.: M.N. 2254 sub 1 e M.N. 2254 sub 2] e per la proprietà, senza indicazione di quote, gli enti comuni censiti alla sez. Urb. D – Foglio 3 particella 2254 sub 3 ...*” costituenti il **lotto 1 (uno)** formato.

##### **\* Seconda trascrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Trascrizione N. 28008 del 12/10/2022 - N. generale 40365



in rettifica del pignoramento trascritto ai nn. 37111/25889 del 21/09/2022, a favore di “**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**” con sede a Vedelago (TV), C.F. 00275710242, contro l’*Esecutato* e gravante, tra gli altri, “*per la piena proprietà le unità immobiliari in oggetto [n.d.r.: M.N. 2254 sub 1 e M.N. 2254 sub 2] e per la proprietà, senza indicazione di quote, gli enti comuni censiti alla sez. Urb. D – Foglio 3 particella 2254 sub 3 ...*” costituenti il **lotto 1 (uno)** formato.

Nella certificazione notarile viene precisato che “*detta rettifica si è resa necessaria per meglio indicare l’immobile censito con la particella 2254 sub 2, riportata nella precedente nota al foglio 1 Sez. Urb. D, esattamente indicata al foglio 3 Sez. Urb. D*”.

## **ISCRIZIONI**

### **\* Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Iscrizione N. 3952 del 31/07/2020 - N. generale 24065

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Treviso in data 31/07/2020, rep. 2530, per la somma capitale di € 277.182,05 e per il totale di € 300.000,00 a favore di “**CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA**” con sede a Vedelago (TV), C.F. 00274980267 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 28/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**



Il **lotto 1 (uno)** è formato da un'abitazione in villa di cui al M.N. 2254 sub 1 che si sviluppa su due livelli fuori terra e un livello interrato e da un garage di cui al M.N. 2254 sub 2, dotati di area scoperta comune di cui al M.N. 2254 sub 3 – B.C.N.C. area scoperta di catastali 1.881 m<sup>2</sup>, il tutto ubicato in Comune di Montebelluna (TV) in via Monte Rosa al civico 3 a circa 3 km dal centro.

Al fabbricato si accede da detta pubblica strada per mezzo di un cancelletto pedonale e di un cancello carraio.

L'ingresso principale è raggiungibile per mezzo di camminamenti e/o marciapiedi pavimentati.

L'autorimessa si raggiunge tramite una corsia di accesso anch'essa pavimentata.

L'area scoperta è tenuta per la maggior parte a giardino con alberi, arbusti, siepi e aiuole e sono presenti marciapiedi, camminamenti e aree di manovra.

Dal collaudo statico a firma dell'Ing. Maurizio Favaro, reperito agli atti del Comune di Montebelluna (TV), si desume che: *“trattasi della costruzione di un fabbricato ad uso abitazione su pianta irregolare, formata approssimativamente da due rettangoli accostati, dei quali uno, a Sud-Est, a due piani fuori terra con dimensioni in pianta pari a 13.40x18.45m e l'altro, a Nord-Ovest, ad un piano fuori terra con dimensioni in pianta pari a 8.00x16.95m, entrambi con piano interrato.*

*L'opera realizzata ha altezza massima sul piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura di circa 8.25m, per la parte a due piani, di 4.40m, per quella ad un piano. La struttura portante è di tipo scatolare, con pareti in c.a., al piano interrato, a telaio in c.a. per la parte fuori terra. I solai sono in latero-cemento, ad eccezione di quello di copertura per la parte a due piani e dei*



*portici che sono a struttura lignea. Le fondazioni sono del tipo continuo e a plinto in c.a., ben collegate fra loro”.*

Il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità crema.

I serramenti esterni del fabbricato principale da porta e da finestra, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tinta naturale.

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

Le pareti interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno di tipo tamburato portanti specchiature cieche e/o in vetro.

La descrizione delle finiture interne ed esterne della villa e dell'autorimessa nonché dell'area scoperta, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 11** alla presente relazione.

La villa di cui al M.N. 2254 sub 1 comprende:

- al piano interrato: tre magazzini, la c.t., il corridoio, il vano scale esterno con un disimpegno, il disbrigo interno, la cantina, il vano scale di collegamento agli altri livelli e il w.c.;
- al piano terra: l'ingresso / disimpegno, la cucina, il soggiorno, due w.c., la lavanderia, due camere, il ripostiglio, il bagno, il vano scale di collegamento agli altri livelli e tre portici;
- al primo piano: il disimpegno, due camere, il bagno, due logge e il vano scale di collegamento agli altri livelli.

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



L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive e conservative di livello discreto.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti, la manutenzione ordinaria della caldaia, e più in generale di tutti gli impianti, nonché quella dei serramenti esterni ed interni.

### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato comprendente le U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla rete pubblica;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e con elementi radianti nei vari ambienti e con cisterna interrata nell'area scoperta in una zona della corsia di manovra per l'accesso all'autorimessa a nord di quest'ultima;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico e di rete;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di irrigazione.

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 commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

abitazione in villa di cui al M.N. 2254 sub 1:

- piano interrato	m <sup>2</sup>	270,0 x 0,5	m <sup>2</sup>	135,0
- piano terra – locali abitabili	m <sup>2</sup>	232,5 x 1,0	m <sup>2</sup>	232,5
- piano terra - portici	m <sup>2</sup>	91,8 x 0,35	m <sup>2</sup>	32,1
- primo piano – locali abitabili	m <sup>2</sup>	126,3 x 1,0	m <sup>2</sup>	126,3
- primo piano - logge	m <sup>2</sup>	12,0 x 0,3	m <sup>2</sup>	3,6

garage di cui al M.N. 2254 sub 2:

- garage	m <sup>2</sup>	48,2 x 0,5	m <sup>2</sup>	24,1
----------	----------------	------------	----------------	------

area scoperta di cui al M.N. 2254 sub 3

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala di aver reperito agli atti del Comune di Montebelluna anche l'elaborato planimetrico che però non risulta scaricabile dal Catasto Fabbricato.

In detto elaborato planimetrico, viene indicato che l'U.I. di cui al M.N. 2254 sub 3 è di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 1.881.

- area scoperta (per la superficie pari a quella principale lorda della villa):	m <sup>2</sup>	358,8 x 0,10	m <sup>2</sup>	35,9
--	----------------	--------------	----------------	------





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

- concessione edilizia N. 2937 del 11/07/1997 per i lavori di “*costruzione civile abitazione*” (cfr. allegato **sub 14** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 8797 del 24/08/1998 per i lavori di “*costruzione recinzione ed accessi di civile abitazione*” (cfr. allegato **sub 15** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia gratuita N. 25977 del 18/02/1999 per i lavori di “*variante alla C.E. n. 2937/97 del 11/07/1997 (costruzione civile abitazione)*” (cfr. allegato **sub 16** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 13652 del 06/10/1999 per i lavori di “*variante alla C.E. n. 25977/98 del 18/02/1999 già variante alla C.E. n. 2937/97 del 11/07/1997 (costruzione civile abitazione) a sanatoria ai sensi dell’art. 97 della L.R. 61/85*” (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima);
- permesso di abitabilità N. 273 del 01/02/2000 (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

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

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

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



### **autorizzato**

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati alla concessione edilizia N. 13652 del 06/10/1999, 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 interrato la parete interna sud della cantina è stata realizzata in posizione differente non creando la rientranza;
- al piano interrato il corridoio a nord risulta chiuso con una porta;
- al piano terra nel bagno risulta realizzata una spalletta in muratura nella parete est dell'antibagno;
- il bagno risulta parzialmente controsoffittato;
- la cucina risulta parzialmente controsoffittata;
- al primo piano la parte di soppalco che si sviluppa sopra la rampa di scale non risulta realizzata;
- i gradini del pianerottolo tra il piano terra e il primo piano sono realizzati in modo differente rispetto a quello rappresentato;
- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione;
- la parete sud del garage presenta un inspessimento che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza;
- risulta realizzato un manufatto ad uso cabina elettrica attualmente dismessa di dimensioni in pianta pari a circa 2,5 m x 4,5 m e altezza di circa 2,5 m eretto sull'area scoperta;



- 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.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Il sottoscritto, inoltre, ritiene cautelativamente necessaria la demolizione del manufatto ad uso cabina elettrica che insiste sull'area scoperta.

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 2254 sub 1

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 2254 sub 1 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 difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno delle seguenti ulteriori difformità:

- al piano interrato è realizzata una porta per accedere al sottoscala interno;
- il piano interrato presenta i locali con altezze differenti rispetto a quella indicata come generale;
- al piano terra il bagno risultano realizzate due ulteriori spallette;
- il piano terra presenta i locali con altezze differenti rispetto a quella indicata come generale;
- al primo piano non è rappresentata la terrazza che si sviluppa oltre la



loggia ovest;

- 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 all'U.I. di cui al M.N. 2254 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 2254 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 della difformità già descritta nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

#### Con riguardo alla documentazione catastale

Come già segnalato, il sottoscritto ribadisce che presso il Catasto Fabbricati non risulta reperibile alcun elaborato planimetrico per il M.N. 2254, ma che agli atti del Comune di Montebelluna, tra i documenti dell'agibilità del fabbricato, risulta allegata la ricevuta di avvenuta dichiarazione fabbricati urbano comprendente anche l'elaborato planimetrico. In detto elaborato il M.N. 2254 sub 3 viene così descritto "*B.C.N.C. ai subb 1 e 2 area scoperta di 1881 mq*".

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato pienamente conforme a quanto realizzato e comunque la verifica dell'esistenza o meno dell'elaborato planimetrico.

#### **Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di**



### **sanabilità delle difformità**

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

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

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

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricadono le U.I. pignorate costituenti il **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 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

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

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:



- con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 08/06/1995, rep. 117978 racc. 25067, registrato a Montebelluna (TV) in data 27/6/1995 al N. 1563 serie 1V e trascritto a Treviso in data 19/06/1995 ai numeri 16167/11886 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima) il *Proprietario 1* e il *Proprietario 3* vendevano i beni così descritti: “... *Comune di Montebelluna Foglio 20 già sezione D foglio III ... MN. 1994 ... are 0.53 ... MN. 1995 ... are 4.91 ...*” e il *Proprietario 1*, il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3* vendevano il bene così descritto: “... *Comune di Montebelluna Foglio 20 già sezione D foglio III ... MN. 1996 ... are 4.78 ...*” che hanno originato i beni costituenti il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:

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

Nel certificato in atti viene precisato che “... *i terreni censiti al foglio 20 particelle 1986, 1994 ... 1995 ... hanno generato l'area urbana censita al foglio 20 particella 2254 sulla quale insiste il fabbricato ...*”.

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

## **DIVISIBILITÀ**

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 1 (uno)** è formato per l'intera proprietà da



un'abitazione in villa e da un'autorimessa dotate di area scoperta comune, il tutto compreso in un fabbricato monofamiliare di prestigio e/o di rilievo, il tutto economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 1 (uno)** formato, non sono comodamente divisibili.

### **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, con riferimento al **lotto 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

**CATASTO FABBRICATI**

**Comune di Montebelluna – Sez. D – Foglio 3**



### **BENE 1**

**M.N. 2254 sub 1**, via San Carlo, Piano S1-T-1, cat. A/8, cl. 2, cons. 14 vani,  
S.C. totale m<sup>2</sup> 419 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 404), R.C. € 1.545,14  
abitazione in villa

### **BENE 2**

**M.N. 2254 sub 2**, via San Carlo, Piano T, cat. C/6, cl. 4, cons. m<sup>2</sup> 45, S.C.  
totale m<sup>2</sup> 45, R.C. € 165,01  
garage

### **Per la quota non precisata della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. D – Foglio 3

### **BENE 3**

**M.N. 2254 sub 3**, via San Carlo, Piano T  
ente comune – B.C.N.C.

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 20 con il M.N. 2254 di are 26.33, ente urbano in forza di tipo mappale del 15/10/1998 Pratica n. TV0186984 in atti dal 04/09/2013 (n. 53947.1/1998). Nel certificato notarile viene precisato che l'attuale ente urbano di cui al M.N. 2254 è stato generato dai mappali N. N. 1986, N. 1994 e N. 1995;
- lo scrivente segnala che presso il Catasto Fabbricati non risulta reperibile alcun elaborato planimetrico per il M.N. 2254, ma che agli atti del Comune di Montebelluna, tra i documenti dell'agibilità del fabbricato, risulta allegata la ricevuta di avvenuta dichiarazione fabbricati urbano



comprendente anche l'elaborato planimetrico. In detto elaborato il M.N. 2254 sub 3 viene così descritto "B.C.N.C. ai subb 1 e 2 area scoperta di 1881 mq"

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 600,3**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m<sup>2</sup> 1.700,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,81$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,05$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,975$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,975$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.700,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.700,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.700,00 \text{ €/m}^2 \times (0,81 \times 1,05 \times 0,975 \times 0,975) = \\ & = 1.700,00 \text{ €/m}^2 \times (0,77) = 1.374,46 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.375,00 €/m<sup>2</sup>

$$600,3 \text{ m}^2 \times 1.375,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 825.412,50$$

- l'area scoperta eccedente di **m<sup>2</sup> 1.163,4**:

$$1.163,4 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{34.902,00}$$

$$\text{Sommano complessivamente} \quad \text{€} \quad 860.314,50$$



A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 8.000,00
- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque per gli altri adempimenti per rendere completa la documentazione catastale, ogni onere compreso € - 2.500,00
- per demolizione manufatto ad uso cabina elettrica dismessa presente sull'area scoperta compreso carico, trasporto e smaltimento del materiale di risulta e comprese le eventuali opere per il ripristino dell'area scoperta oggetto di intervento € - 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO) € 839.814,50

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 167.962,90

**VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO) € 671.851,60**

**che si arrotonda a € 671.850,00**

diconsi euro seicentosestantunomilaottocentocinquanta / 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. E – Foglio 1

#### **BENE 1**

**M.N. 332 sub 16**, via Elio, Piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 3 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 44 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 40), R.C. € 234,57

abitazione di tipo civile

#### **BENE 2**

**M.N. 332 sub 42**, via Elio, Piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. m<sup>2</sup> 18, S.C. totale m<sup>2</sup> 18, R.C. 41,83

garage

con le seguenti precisazioni:

- detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 31 con il M.N. 332 di are 19.49, ente urbano in forza del tipo mappale del 16/06/1994 Pratica n. TV0156758 in atti dal 13/05/2005 (n. 19980.1/1994);
- nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 31/01/1995, rep. 123591 racc. 23701, registrato a Montebelluna (TV) in data 17/02/1995 al N. 494 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/02/1995 ai numeri 4796/3413 viene precisato che i beni costituenti il lotto 2 (due) hanno diritto rispettivamente a:



*“l'appartamento a 36,17/1000 delle parti comuni dell'intero edificio di cui infra ed in particolare al M.N. 332/sub 1 – bene comune non censibile dal sub 8 al sub 26 (area scoperta di mq. 1396) e al M.N. 332/sub 7 – bene comune non censibile ai sub 16 – 17 – 25 – 26 (vano scala);*

*il garage a 5,78/1000 delle parti comuni dell'intero edificio di cui infra ed in particolare al M.N. 332/sub 2 – bene comune non censibile ai sub 22-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45 (rampa di accesso ai posti macchina) e al M.N. 332/sub 4 – bene comune non censibile dal sub 39 al sub 45 (rampa di accesso ai posti macchina)”.*

**Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà dei beni di cui ai mappali N. 332 sub 1 (area scoperta di m2 1396), N. 332 sub 7 (vano scala), N. 332 sub 2 (rampa di accesso ai posti macchina) e N. 332 sub 4 (rampa di accesso ai posti macchina) non risulta pignorata.**

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e la visura al C.T. con riguardo ai beni comprendenti il **lotto 2 (due)** sono allegati da **sub 20** a **sub 27** alla presente perizia di stima.

## **CONFINI**

Con riferimento al terreno su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 2174, N. 2509, N. 2228, N. 2223, N. 224, N. 222, N. 3327



e N. 367 e pubblica strada denominata via Ospedale, tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà “*a corpo, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che si sono venute a creare a seguito della costituzione del Condominio*” così come del resto sono pervenuti all’*Esecutato* con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 31/01/1995, rep. 123591 racc. 23701, registrato a Montebelluna (TV) in data 17/02/1995 al N. 494 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/02/1995 ai numeri 4796/3413 (cfr. allegato **sub 28** alla presente perizia di stima).

In particolare in detto atto viene precisato che:

- art. 1: “... *gli immobili siti in COMUNE DI MONTEBELLUNA ... Sezione E – Foglio 1° M.N. 332/sub 16 ... M.N. 332/sub 42 ... aventi diritto: l’appartamento a 36,17/1000 delle parti comuni dell’intero edificio di cui infra ed in particolare al M.N. 332/sub 1 – bene comune non censibile dal sub 8 al sub 26 (area scoperta di mq. 1396) e al M.N. 332/sub 7 – bene comune non censibile ai sub 16 – 17 – 25 – 26 (vano scala); il garage a 5,78/1000 delle parti comuni dell’intero edificio di cui infra ed in particolare al M.N. 332/sub 2 – bene comune non censibile ai sub 22-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45 (rampa di accesso ai posti macchina) e al M.N. 332/sub 4 – bene comune non censibile dal sub 39 al sub 45 (rampa di accesso ai posti macchina)*”;



- art. 2: “... gli immobili in oggetto fanno parte di due fabbricati in condominio denominati ‘I PORTICI’ eretti sul terreno sito in COMUNE DI MONTEBELLUNA Foglio 31 ... M.N. 332 ente urbano di Ea.0.19.49 ... derivante dall’unificazione dei M.N. 400 di mq. 247, M.N. 217 di mq. 790, M.N. 332 di mq. 910 e M.N. 1457 di mq.2 effettuato con mod. 3 SPC presentato all’U.T.E. di Treviso il 16/06/1994 prot.n.19.970; condominio retto dal regolamento con unite tabelle millesimali delle proprietà e delle spese comuni che trovasi allegato sub A all’atto in data 21/11/1994 n. di rep. 123.405, del Dr. Ernesto Scarpa Gregorj, Notaio in Montebelluna, trascritto a Treviso il 05/12/1994 ai nn. 30083/22078”.

La copia del Regolamento di Condominio e dell’ulteriore documentazione ricevuta in copia dalla Dott.ssa Silvia Zamprogno, amministratrice condominiale, viene allegata **sub 29** alla presente perizia di stima.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell’atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 31/01/1995, rep. 123591 racc. 23701, registrato a Montebelluna (TV) in data 17/02/1995 al N. 494 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/02/1995 ai numeri 4796/3413, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 2 (due)** risulta:

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

In detto atto viene riportato che l’*Esecutato* ha dichiarato di “*essere in regime di separazione dei beni*”.

<b>COMPLETEZZA</b>	<b>DOCUMENTAZIONE</b>	<b>IPOCATASTALE</b>	<b>E</b>	
<b>ISCRIZIONI</b>	<b>E</b>	<b>TRASCRIZIONI</b>	<b>PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>ED</b>



## **IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 29/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque a quella a cui è aggiornato il certificato notarile in data 30/11/2022 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti del 30/11/2022 e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 29/01/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 2 (due)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

#### **\* Prima trascrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Trascrizione N. 25889 del 21/09/2022 - N. generale 37111

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 5489 del 06/09/2022, a favore di “**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**” con sede a Vedelago (TV) C.F. 00275710242, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, “*per la piena proprietà le unità immobiliari in oggetto* [n.d.r.: M.N. 332 sub 16 e M.N. 332 sub 42] ...” costituenti il **lotto 2 (due)** formato.

#### **\* Seconda trascrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Trascrizione N. 28008 del 12/10/2022 - N. generale 40365



in rettifica del pignoramento trascritto ai nn. 37111/25889 del 21/09/2022, a favore di “**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**” con sede a Vedelago (TV), C.F. 00275710242, contro l’*Esecutato* e gravante, tra gli altri, “*per la piena proprietà le unità immobiliari in oggetto* [n.d.r.: M.N. 332 sub 16 e M.N. 332 sub 42] ...” costituenti il **lotto 2 (due)** formato.

Nella certificazione notarile viene precisato che “*detta rettifica si è resa necessaria per meglio indicare l’immobile censito con la particella 2254 sub 2, riportata nella precedente nota al foglio 1 Sez. Urb. D, esattamente indicata al foglio 3 Sez. Urb. D*” [n.d.r.: U.I. ricompresa nel **lotto 1 (uno)**].

## **ISCRIZIONI**

### **\* Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Iscrizione N. 3952 del 31/07/2020 - N. generale 24065

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Treviso in data 31/07/2020, rep. 2530, per la somma capitale di € 277.182,05 e per il totale di € 300.000,00 a favore di “**CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA**” con sede a Vedelago (TV), C.F. 00274980267 contro l’*Esecutato* e gravante, tra altri, l’intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** formato.

## **INTERVENUTI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il **lotto 2 (due)** è formato da un appartamento al piano terra di cui al M.N. 332



sub 16 e da un' autorimessa al piano interrato di cui al M.N. 332 sub 42, il tutto ubicato in Comune di Montebelluna (TV) in via Elio al civico 4 int. 2 a circa 1,5 km dal centro.

Dal collaudo statico a firma dell' Ing. Remo De Faveri, reperito agli atti del Comune di Montebelluna (TV), si desume che trattasi di *“un fabbricato ad uso residenziale a 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ad un piano sottotetto. La struttura è in c.a. costituita da telai e setti. Le fondazioni sono a trave rovescia e a plinto in c.a. L'edificio è diviso in due distinti corpi di fabbrica delle dimensioni planimetriche rispettivamente di m. 27,60 x 13,70 e m. 37,75 x 5,00. I solai compreso quello di copertura sono in laterocemento H 20 + 5 / 60 cm.*

*Nella cappa è stata inserita una rete elettrosaldata 0,5 / 20 x 20”.*

Il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

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

I serramenti esterni dell'abitazione, e più in generale del fabbricato, ove presenti, sono costituiti da tapparelle in plastica di tonalità grigia.

All'abitazione di cui al M.N. 332 sub 16 si accede dal vano scale comune identificato con il M.N. 332 sub 7 per mezzo di un portoncino in legno tamburato che presenta evidenti segni di ammaloramento del rivestimento superficiale esterno.

L'appartamento comprende il soggiorno con angolo cottura, l'anti, il bagno, la camera, la terrazza sud, il marciapiede con parapetto / terrazza nord e l'area scoperta ad uso privato che si sviluppa a nord del fabbricato.



I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno portanti vetrocamera. Le pareti interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità bianca.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno di tipo tamburato portanti specchiature cieche.

L'appartamento di cui al M.N. 332 sub 16 presenta finiture di livello mediocre. L'autorimessa di cui al M.N. 332 sub 42 è la seconda a ovest rispetto al vano scale comune di cui al M.N. 332 sub 7.

All'autorimessa si accede dalla rampa carraia e corsia di manovra comune di cui al M.N. 332 sub 4 che è accessibile da Via Elio.

L'autorimessa è dotata di portone metallico con apertura di tipo basculante manuale.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle U.I. costituenti il **lotto 2 (due)** e più in generale del fabbricato o parte di esso che le comprende, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 30** alla presente relazione.

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

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive e conservative di livello mediocre.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in particolare, segnala la presenza di qualche traccia di umidità e di muffa sugli spigoli delle parti a nord del bagno e limitati scrostamenti dello strato pittorico nel soffitto sopra la cucina.

Lo scrivente, inoltre, segnala l'ammaloramento dello strato superficiale esterno del portoncino di ingresso.

In via cautelativa, il sottoscritto ritiene necessaria la ridipintura interna delle



pareti e dei soffitti, la manutenzione ordinaria della caldaia e dei serramenti esterni ed interni.

### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'appartamento di cui al M.N. 332 sub 16 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla pubblica rete;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano con elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto citofonico;
- impianto di climatizzazione con split interno e con macchina esterna installata nella parete esterna a sud;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

Per quanto è stato possibile accertare, il garage di cui al M.N. 332 sub 42 è dotato del solo impianto elettrico.

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 commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**



La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 332 sub 16:

- piano terra – locali abitabili	m <sup>2</sup>	40,9 x 1,0	m <sup>2</sup>	40,9
- piano terra - terrazze	m <sup>2</sup>	12,0 x 0,3	m <sup>2</sup>	3,6
- piano terra – area scoperta	m <sup>2</sup>	27,8 x 0,1	m <sup>2</sup>	2,8

garage di cui al M.N. 332 sub 42:

- garage	m <sup>2</sup>	20,1 x 0,5	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>10,1</u>
----------	----------------	------------	----------------------	-------------

**Superficie totale commerciale convenzionale** **m<sup>2</sup> 57,4**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 23/10/2023, il sottoscritto depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente con nota e-mail pec in data 16/01/2024 lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro, sollecitava l’Agenzia delle Entrate affinché la richiesta fosse evasa con sollecitudine.

Con nota e-mail pec in data 26/01/2024 l’Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente allegando anche l’atto reperito in Archivio (cfr. allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto ricevuto e con riferimento al **lotto 2 (due)** formato, risulta registrato il “*contratto di locazione di immobile da adibire ad uso abitazione*” in data 01/02/2007 registrato a Montebelluna in pari data al N. 614/2 Serie 3. Lo scrivente esamina quindi detto contratto di locazione.



Contratto di locazione di immobile da adibire ad uso abitazione del 01/02/2007 registrato a Montebelluna in pari data al N. 614/2 Serie 3

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

Nell'art. 1 del contratto viene specificato che viene concesso in locazione per uso abitazione *“un immobile parzialmente arredato, come da inventario redatto ed allegato alla presente sub A), sito a Montebelluna (TV) in via Elio n. 4/2, contraddistinto catastalmente dal Foglio 1 Sez. E – Mapp. n. 332 sub 16-42 ...”*.

Nell'art. 2 del contratto viene pattuito che *“il canone di locazione viene stabilito in Euro 360,00 (trecentosessanta/00) mensili ... detto canone sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 100% della variazione Istat dell'anno precedente e sarà oggetto di adeguamento di anno in anno”*.

L'art. 3 stabilisce che *“il contratto avrà durata di anni 4 (quattro) a partire dal 01/02/2007 e potrà essere tacitamente rinnovato per altri quattro anni e così di seguito di quattro anni in quattro anni qualora tre mesi prima della scadenza originaria o prorogata, non venga data disdetta da una delle parti all'altra mediante lettera raccomandata”*.

**Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che, in forza della documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun rinnovo di detto contratto e, pertanto, non sono date di sapere eventuali diverse pattuizioni riguardanti il canone di locazione.**

Lo scrivente, pertanto, farà riferimento all'originario canone 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  $4,80 \div 5,00 \text{ €/m}^2$  mensili e quindi mediamente pari a  $4,90 \text{ €/m}^2$  mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell'U.I. concesse in locazione di cui ai mappali N. 332 sub 16 e N. 332 sub 42 pari a  $57,4 \text{ m}^2$ , lo scrivente valuta che il più probabile canone di locazione possa essere di circa € 281,26 mensili - che si arrotonda a € 280,00 (diconsi Euro duecentottanta / 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 € 360,00 (oltre aggiornamenti “*ogni anno in misura pari al 100% della variazione Istat dell'anno precedente e sarà oggetto di adeguamento di anno in anno*”) è superiore del giusto prezzo del canone pari a € 280,00 e pertanto la condizione è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato (€ 360,00 oltre aggiornamenti “*ogni anno in misura pari al 100% della variazione Istat dell'anno precedente e sarà oggetto di adeguamento di anno in anno*”) non è da considerarsi vile.

### **Spese condominiali**

Dalle informazioni ottenute dalla Dott.ssa Silvia Zamprogno, amministratrice condominiale, risulta che “*alla data odierna (n.d.r.: data della comunicazione 30/01/2024) non ci sono sospesi contabili*”.

In forza della documentazione fornita, risulta una gestione ordinaria di



esercizio pari a circa € 185,23.

Al fine di fornire ogni ulteriore elemento e comunque in via cautelativa, lo scrivente valuta che un debito commisurato all'ammontare delle spese di gestione ordinaria riferite alle ultime due annualità, e quindi circa pari ad € 370,46, possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente allega **sub 29** alla presente perizia di stima la nota e-mail ricevuta in data 30/01/2024 dalla Dott.ssa Silvia Zamprogno, amministratrice condominiale, e la documentazione ad essa allegata.

### **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 2 (due)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Montebelluna (TV), esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 7668 del 26/10/1992 per i lavori di *“nuova costruzione fabbricato ad uso residenziale e demolizione esistente”* (cfr. allegato **sub 31** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 10634 del 08/08/1994 per i lavori di *“costruzione recinzione”* (cfr. allegato **sub 32** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 6669 del 08/09/1994 per i lavori di *“variante alla C.E. n. 7668/92 del 26/10/1992”* (cfr. allegato **sub 33** alla presente perizia di stima);
- permesso di abitabilità N. 16039 del 10/11/1994 (cfr. allegato **sub 34** alla presente perizia di stima);



- permesso di agibilità N. 16031 del 14/12/1994 (cfr. allegato **sub 35** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente segnala, inoltre, che:

- agli atti del Comune di Montebelluna è stata reperita anche una pratica edilizia tipo SCIA di cui al prot. 2100/D/0045 riguardante la *“tinteggiatura esterna e ripassatura copertura”* dell'intero Condominio;
- la Dott.ssa Silvia Zamprogno, con nota e-mail in data 30/01/2024, ha comunicato che *“è in corso una sanatoria per le parti comuni condominiali”* (cfr. allegato **sub 29** alla presente perizia di stima). Detta pratica in sanatoria non è stata fornita in copia allo scrivente nel corso dell'accesso agli atti da parte dei Tecnici Comunali.

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

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

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati alla concessione edilizia N. 6669 del 08/09/1994, 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:



- la dimensione del marciapiede con parapetto / terrazza nord e del suo parapetto sono lievemente maggiori;
- non risultano realizzati gradini a becco d'oca nel marciapiede con parapetto / terrazza nord;
- 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. In particolare, la camera e il bagno risultano realizzati più larghi in senso est-ovest e la cucina più stretta.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 332 sub 16

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 332 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 delle seguenti difformità:

- la dimensione del marciapiede con parapetto / terrazza nord e del suo parapetto sono lievemente maggiori;
- non risultano realizzati gradini a becco d'oca nel marciapiede con parapetto / terrazza nord;
- non è rappresentata l'area scoperta ad uso privato;
- 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. In particolare, la camera e il bagno risultano realizzati più larghi in senso est-ovest e la cucina più stretta.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 332 sub 16

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 332 sub 42 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.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 332 sub 16 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 TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricadono le U.I. pignorate costituenti il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

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

Dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti si ricava che al ventennio:

- con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 31/01/1995, rep. 123591 racc. 23701, registrato a Montebelluna (TV) in data 17/02/1995 al N. 494 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/02/1995 ai numeri 4796/3413 (cfr. allegato **sub 28** alla presente perizia di stima) il *Proprietario 4* vendeva i beni così descritti: “... *Comune di Montebelluna ... Sezione E - Foglio 1 MN. 332/sub 16 ... MN. 332/sub 42 ...*” costituenti il **lotto 2 (due)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà.

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



## **DIVISIBILITÀ**

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 2 (due)** è formato per l'intera proprietà da un appartamento e da un'autorimessa da definirsi nel loro complesso ad uso monofamiliare e compresi in un fabbricato Condominiale.

L'eventuale divisione delle U.I. costituenti il **lotto 2 (due)** comporterebbe la formazione di unità di superficie così ridotta da non potersi considerare autonomamente funzionali e/o utilizzabili rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

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

## **VALORE ATTUALE DEL LOTTO 2 (DUE)**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 2 (due)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**



## CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. E – Foglio 1

### **BENE 1**

**M.N. 332 sub 16**, via Elio, Piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 3 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 44 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 40), R.C. € 234,57

abitazione di tipo civile

### **BENE 2**

**M.N. 332 sub 42**, via Elio, Piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. m<sup>2</sup> 18, S.C. totale m<sup>2</sup> 18, R.C. 41,83

garage

con le seguenti precisazioni:

- detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 31 con il M.N. 332 di are 19.49, ente urbano in forza del tipo mappale del 16/06/1994 Pratica n. TV0156758 in atti dal 13/05/2005 (n. 19980.1/1994);
- nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 31/01/1995, rep. 123591 racc. 23701, registrato a Montebelluna (TV) in data 17/02/1995 al N. 494 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/02/1995 ai numeri 4796/3413 viene precisato che i beni costituenti il **lotto 2 (due)** hanno diritto rispettivamente a:  
*“l'appartamento a **36,17/1000** delle parti comuni dell'intero edificio di cui infra ed in particolare al M.N. 332/sub 1 – bene comune non censibile dal sub 8 al sub 26 (area scoperta di mq. 1396) e al M.N. 332/sub 7 – bene comune non censibile ai sub 16 – 17 – 25 – 26 (vano scala);  
il garage a **5,78/1000** delle parti comuni dell'intero edificio di cui infra ed*



*in particolare al M.N. 332/sub 2 – bene comune non censibile ai sub 22-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45 (rampa di accesso ai posti macchina) e al M.N. 332/sub 4 – bene comune non censibile dal sub 39 al sub 45 (rampa di accesso ai posti macchina)”.*

**Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà dei beni di cui ai mappali N. 332 sub 1 (area scoperta di m<sup>2</sup> 1396), N. 332 sub 7 (vano scala), N. 332 sub 2 (rampa di accesso ai posti macchina) e N. 332 sub 4 (rampa di accesso ai posti macchina) non risulta pignorata**

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 57,4**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m<sup>2</sup> 1.300,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,81$
- 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 -  $k_4 = 0,925$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times (0,81 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,925) = \\ & = 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times (0,67) = 876,62 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$



Che si arrotonda a 880,00 €/m<sup>2</sup>

57,4 m<sup>2</sup> x 880,00 €/m<sup>2</sup> = € 50.512,00

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 4.000,00

- per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente dell'U.I. di cui al M.N. 332 sub 16 pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 1.000,00

- per probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa, commisurato all'ammontare delle spese di gestione comunicate dalla Dott.ssa Silvia Zamprogno, amministratrice condominiale, ovvero pari a € 370,46

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)** € 45.141,54

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 9.028,31

**VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)** € 36.113,23

**che si arrotonda a** € **36.100,00**

diconsi euro trentaseimilacento / 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 3

#### **BENE 1**

**M.N. 1099 sub 2**, via Raschiotti, Piano T-1, cat. F/2

unità collabente

#### **BENE 2**

**M.N. 1099 sub 3**, via Raschiotti, Piano T, cat. F/2

unità collabente

**Per la quota non precisata della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 3

#### **BENE 3**

**M.N. 1099 sub 1**, via Raschiotti, Piano T

ente comune – B.C.N.C.

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 45 con il M.N. 1099 di are 05.34, ente urbano in forza di tipo mappale del 28/05/2008 Pratica n. TV0165616 in atti dal 28/05/2008 (n. 165616.1/2008). Nel certificato notarile viene precisato che l'attuale ente urbano di cui al M.N. 1099 è stato generato per frazionamento dal terreno censito al C.T. in



Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 45 con il M.N. 143;

- nell'elaborato planimetrico l'U.I. di cui al M.N. 1099 sub 1 viene così descritta “*B.C.N.C. area scoperta di m<sup>2</sup> 372 comune ai sub 2 e sub 3*”.

Le visure catastali al C.F., l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e la visura al C.T. con riguardo ai beni comprendenti il **lotto 3 (tre)** sono allegati da **sub 36** a **sub 42** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 3 (tre)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 170, N. 216, N. 463, pubblica strada denominato via Raschietti e N. 142, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** avverrà “*con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate*” così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 23/09/1999, rep. 142021 racc. 29712, registrato a Montebelluna (TV) in data 01/10/1999 al N. 2758 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/10/1999 ai numeri 35661/22945 (cfr. allegato **sub 43** alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- art. 4: “*la vendita avviene come attualmente si trovano i beni in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate. In particolare l'immobile è compravenduto con il contratto di affitto in corso in capo a ... come il medesimo,*



*appositamente intervenuto, conferma”;*

- art. 7: *“secondo il disposto dell’art. 40, comma 2, della legge 47/1985 attesta che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967; - in ossequio all’art. 3, comma 13 ter del D.L. 27.4.1990 n. 90 convertito nella legge 26.6.1990 n. 165 dichiara che il fabbricato medesimo non è stato oggetto dell’ultima dichiarazione dei redditi ... trattandosi di fabbricato rurale, iscritto al Catasto Terreni, come tale utilizzato e quindi improduttivo di reddito fondiario ...”.*

In detto atto all’art. 9, inoltre, con riguardo al fabbricato rurale viene riportato quanto segue *“... fabbricato rurale con annesso terreno non agricolo (mappali 142, 143 e porzione del m.n. 170)”.*

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell’atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 23/09/1999, rep. 142021 racc. 29712, registrato a Montebelluna (TV) in data 01/10/1999 al N. 2758 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/10/1999 ai numeri 35661/22945, la Ditta intestataria dei beni che hanno originato quelli oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 3 (tre)** risulta:

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

In detto atto all’art. 8 viene riportato che l’*Esecutato* ha dichiarato di *“essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni”.*

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



Da una ispezione ordinaria effettuata in data 29/01/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque a quella a cui è aggiornato il certificato notarile in data 30/11/2022 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 29/01/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 3 (tre)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

#### **\* Prima trascrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Trascrizione N. 25889 del 21/09/2022 - N. generale 37111

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 5489 del 06/09/2022, a favore di “**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**” con sede a Vedelago (TV) C.F. 00275710242, contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri, “*per la piena proprietà le unità immobiliari in oggetto [n.d.r.: M.N. 1099 sub 2 e M.N. 1099 sub 3] e per la proprietà, senza indicazione di quote, gli enti comuni censiti alla ... sez. Urb. G – Foglio 3 particella 1099 sub 1*” costituenti il **lotto 3 (tre)** formato.

#### **\* Seconda trascrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Trascrizione N. 28008 del 12/10/2022 - N. generale 40365



in rettifica del pignoramento trascritto ai nn. 37111/25889 del 21/09/2022, a favore di “**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**” con sede a Vedelago (TV), C.F. 00275710242, contro l’*Esecutato* e gravante, tra gli altri, “*per la piena proprietà le unità immobiliari in oggetto [n.d.r.: M.N. 2254 sub 1 e M.N. 2254 sub 2] e per la proprietà, senza indicazione di quote, gli enti comuni censiti alla ... sez. Urb. G – Foglio 3 particella 1099 sub 1*” costituenti il **lotto 3 (tre)** formato.

Nella certificazione notarile viene precisato che “*detta rettifica si è resa necessaria per meglio indicare l’immobile censito con la particella 2254 sub 2, riportata nella precedente nota al foglio 1 Sez. Urb. D, esattamente indicata al foglio 3 Sez. Urb. D*” [n.d.r.: U.I. ricompresa nel **lotto 1 (uno)**].

## **ISCRIZIONI**

### **\* Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile del 30/11/2022 in atti)**

Iscrizione N. 3952 del 31/07/2020 - N. generale 24065

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Treviso in data 31/07/2020, rep. 2530, per la somma capitale di € 277.182,05 e per il totale di € 300.000,00 a favore di “**CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA**” con sede a Vedelago (TV), C.F. 00274980267 contro l’*Esecutato* e gravante, tra altri, l’intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** formato.

## **INTERVENUTI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/01/2024, non risultano depositati atti di intervento nella presente procedura esecutiva.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**



Il **lotto 3 (tre)** è formato da due unità collabenti di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3, dotati di area scoperta comune di cui al M.N. 1099 sub 1 – B.C.N.C. area scoperta di catastali 372 m<sup>2</sup>, il tutto ubicato in Comune di Montebelluna (TV) in via Raschietti civ. 63 a circa 3,5 km dal centro.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che i beni permangono in stato di abbandono e di incuria sia con riguardo ai fabbricati che con riguardo all'area scoperta comune.

Per quanto è stato possibile accertare, alle unità immobiliari costituenti il **lotto 3 (tre)** si accede da via Raschietti per mezzo di un cancello carraio / pedonale metallico con apertura ad anta e manuale.

Dall'elaborato planimetrico, unico documento dal quale è possibile desumere la consistenza delle U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, si ricava che:

- il fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra è quello a nord che confina, a nord con il terreno di cui al M.N. 170 e a ovest con il M.N. 216, ed è identificato con il M.N. 1099 sub 2;
- il fabbricato che si sviluppa su un livello fuori terra è quello a sud che confina, a sud con via Raschietti e a ovest con il M.N. 216, ed è identificato con il M.N. 1099 sub 3.

In forza delle condizioni manutentive e conservative dei fabbricati, lo scrivente sottolinea di aver potuto effettuare accesso unicamente ad una limitatissima porzione degli ambienti e dell'area scoperta.

In particolare, è stato effettuato accesso ad alcuni ambienti del piano terra dell'U.I. di cui al M.N. 1099 sub 2, risultando già parzialmente crollati la copertura e i solai di interpiano.

All'U.I. di cui al M.N. 1099 sub 3 non è stato possibile accedere.



Durante il sopralluogo, inoltre, è stata accertata la presenza di due ulteriori manufatti, uno di dimensioni maggiori rispetto all'altro, non rappresentati nell'elaborato planimetrico che risultano eretti nella parte centrale dell'area scoperta di cui al M.N. 1099 sub 1 in prossimità del confine est con il M.N. 142.

La descrizione degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 44** alla presente relazione.

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

Le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)** presentano condizioni manutentive e conservative di livello pessimo, in evidente stato di abbandono, incuria e degrado e con crolli parziali già avvenuti.

In forza di quanto accertato presso il Comune di Montebelluna, le U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3 sono stati dichiarate inagibili con provvedimento Comunale in data 17/04/2009 di cui alla pratica 2009/CV/0044 (cfr. allegato **sub 45** alla presente perizia di stima).

### **Impianti**

In forza delle condizioni manutentive e conservative in cui si trovano le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)** non è stato possibile per lo scrivente accertare gli impianti di cui è dotato l'immobile.

Ad ogni modo, lo scrivente ribadisce che le U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3 sono stati dichiarate inagibili con provvedimento Comunale in data 17/04/2009 di cui alla pratica 2009/CV/0044.

### **Volume delle U.I. oggetto di stima**

Lo scrivente sottolinea innanzitutto che non sono stati reperite in archivio del Comune di Montebelluna, pratiche edilizie riguardanti le U.I. costituenti il



### **lotto 3 (tre).**

Non risultano, inoltre, mai state presentate le planimetrie catastali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, non è riuscito a rilevare metricamente le U.I. né internamente che esternamente in forza delle loro condizioni manutentive e conservative.

L'unico documento tecnico che rappresenta la consistenza in pianta delle U.I. di cui mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3 risulta essere l'elaborato planimetrico.

Considerato quanto sopra, lo scrivente può unicamente determinare le superfici di dette U.I. sulla base della rappresentazione contenuta nell'elaborato planimetrico catastale e, al fine di determinare i volumi, considerare delle altezze mediamente riscontrabili in U.I. con simili caratteristiche, epoche di edificazione e destinazione d'uso.

I volumi così determinati risultano:

U.I. di cui al M.N. 1099 sub 2

- piano terra	m <sup>3</sup>	134,4 x h 2,5	m <sup>3</sup>	336,0
- piano primo	m <sup>3</sup>	105,6 x h 2,5	m <sup>2</sup>	264,0

U.I. di cui al M.N. 1099 sub 3

- piano terra	m <sup>2</sup>	23,0 x h 2,5	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>57,5</u>
---------------	----------------	--------------	----------------------	-------------

**Volume complessivo** **m<sup>2</sup> 657,5**

L'area scoperta eccedente di **m<sup>2</sup> 372,0**

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 23/10/2023, il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di



locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente con nota e-mail pec in data 16/01/2024 lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro, sollecitava l'Agenzia delle Entrate affinché la richiesta fosse evasa con sollecitudine.

Con nota e-mail pec in data 26/01/2024 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente allegando anche l'atto reperito in Archivio (cfr. allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Tra quanto inviato, non vi sono atti riguardanti le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**.

Dalla relazione del Custode in data 18/01/2024, e comunque in forza di quanto accertato, si desume che il **lotto 3 (tre)** è "*Libero – in evidente pericolo di crollo e in stato di abbandono*".

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

Sulla base di quanto è stato accertato effettuando accesso agli atti del Comune di Montebelluna e comunque di quanto è riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 23/09/1999, rep. 142021 racc. 29712, registrato a Montebelluna (TV) in data 01/10/1999 al N. 2758 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/10/1999 ai numeri 35661/22945, risulta che i fabbricati costituenti le U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub e N. 1099 sub 3 risalgono ad epoca antecedente al 01/09/1967 e che successivamente non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie ad eccezione del seguente provvedimento:



- dichiarazione di inagibilità in data 17/04/2009 di cui alla pratica 2009/CV/0044 (cfr. allegato **sub 45** 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**

Non essendo state reperite pratiche edilizie relative alle U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, lo scrivente Esperto Stimatore non può procedere alla verifica della conformità tra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3.

Lo scrivente, ad ogni modo, segnala la presenza di due ulteriori manufatti, uno di dimensioni maggiori rispetto all'altro, non rappresentati nell'elaborato planimetrico che risultano eretti nella parte centrale dell'area scoperta di cui al M.N. 1099 sub 1 in prossimità del confine est con il M.N. 142.

Considerato che detti manufatti non sono rappresentati nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico, lo scrivente, cautelativamente, li considera non sanabili.

### **Considerazioni conclusive**

Lo scrivente, in forza di quanto accertato, terrà conto dei più probabili costi per la demolizione del manufatto da ritenersi abusivo.

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

La rappresentazione delle U.I. è contenuta nel solo elaborato planimetrico.



In forza delle condizioni manutentive e conservative dell'immobile, lo scrivente Esperto Stimatore non ha potuto effettuare il rilievo metrico delle stesse.

Il sottoscritto, pertanto, non è in grado di poter effettuare alcuna verifica di conformità tra quanto rappresentato e quanto realizzato con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 1099 sub 2 e N. 1099 sub 3.

Lo scrivente, ad ogni modo, segnala la presenza di due ulteriori manufatti, uno di dimensioni maggiori rispetto all'altro, non rappresentati nell'elaborato planimetrico che risultano eretti nella parte centrale dell'area scoperta di cui al M.N. 1099 sub 1 in prossimità del confine est con il M.N. 142.

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

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

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

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e



prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricadono le U.I. pignorate costituenti 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 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

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

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 23/09/1999, rep. 142021 racc. 29712, registrato a Montebelluna (TV) in data 01/10/1999 al N. 2758 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/10/1999 ai numeri 35661/22945 (cfr. allegato **sub 43** alla presente perizia di stima) il *Proprietario 5* vendeva i beni così descritti: “... *Comune di Montebelluna Foglio 45 già sezione G foglio 3 ... MN. 142 ... M.N. 143 ... M.N. 170 ... M.N. 224*” su parte dei quali si sono originati per frazionamento i beni costituenti il **lotto 3 (tre)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - *Esecutato* per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato in atti viene precisato che “... *Gli immobili censiti alla Sez. Urb. G Foglio 3 particella 1099 sono stati edificati su area censita al foglio 45 particella 1099, generata per frazionamento dalla particella 143*”.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri *Proprietari* è contenuta



nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

## **DIVISIBILITÀ**

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 3 (tre)** è formato per l'intera proprietà da due unità collabenti dotate di area scoperta comune, il tutto compreso in un contesto rurale monofamiliare, economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

In forza delle condizioni manutentive e conservative delle U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, detti immobili saranno unicamente suscettibili degli interventi edilizi previsti dal Regolamento Edilizio.

La divisione delle stesse, allo stato, le renderebbe meno appetibili e funzionali con riferimento a detti interventi di cui necessitano.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 3 (tre)** formato, non sono divisibili.

## **VALORE ATTUALE DEL LOTTO 3 (TRE)**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 3 (tre)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il



seguinte:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

**BENE 1**

**M.N. 1099 sub 2**, via Raschiotti, Piano T-1, cat. F/2

unità collabente

**BENE 2**

**M.N. 1099 sub 3**, via Raschiotti, Piano T, cat. F/2

unità collabente

**Per la quota non precisata della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. G – Foglio 3

**BENE 3**

**M.N. 1099 sub 1**, via Raschiotti, Piano T

ente comune – B.C.N.C.

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 45 con il M.N. 1099 di are 05.34, ente urbano in forza di tipo mappale del 28/05/2008 Pratica n. TV0165616 in atti dal 28/05/2008 (n. 165616.1/2008). Nel certificato notarile viene precisato che l'attuale ente urbano di cui al M.N. 1099 è stato generato per frazionamento dal terreno censito al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 45 con il M.N. 143;
- nell'elaborato planimetrico l'U.I. di cui al M.N. 1099 sub 1 viene così descritta "*B.C.N.C. area scoperta di m<sup>2</sup> 372 comune ai sub 2 e sub 3*"



aventi:

- il volume di **m<sup>3</sup> 657,5**.

il valore unitario applicabile a beni con simili caratteristiche e ricadenti in simili Z.T.O., suscettibili degli interventi previsti dal Regolamento Edilizio, è pari a €/m<sup>3</sup> 90,00

$$657,5 \text{ m}^3 \times 90,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 59.175,00$$

- l'area scoperta eccedente di **m<sup>2</sup> 372,0**:

il valore unitario applicabile è pari a €/m<sup>2</sup> 20,00

$$372,0 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{7.440,00}$$

Sommano complessivamente € 66.615,00

A detrarre:

- demolizione manufatti non sanabili eretti sull'area scoperta di cui al M.N. 1099 sub 1 e pulizia generale di detta area scoperta dalla vegetazione e/o da altro che dovesse insistere su di essa, compreso carico, trasporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata, per presunti

$$\text{€ } \underline{- 20.000,00}$$

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE)** € 46.615,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

$$\text{€ } \underline{- 9.323,00}$$

**VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)** € 37.292,00

**che si arrotonda a** € 37.300,00



diconsi euro trentasettemilatrecento / 00.



## ALLEGATI

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. D - Foglio 3 - per il M.N. 2254 sub 1;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. D - Foglio 3 - per il M.N. 2254 sub 2;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. D - Foglio 3 - per il M.N. 2254 sub 3;
- 5) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. D - Foglio 4 - per il M.N. 2254 sub 1;
- 6) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. D - Foglio 4 - per il M.N. 2254 sub 2;
- 7) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 20;
- 8) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 20 - per il M.N. 2254;
- 9) atto di compravendite in data 08/06/1995 rep. 117978 del Notaio Dott. Battista Parolin;
- 10) atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato nelle firme dal Notaio Battista Parolin al rep. 126784 in data 09/05/1997;
- 11) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 29/01/2024 a carico dell'*Esecutato*;
- 12) documentazione fotografica dei beni costituenti il lotto 1 (uno);
- 13) nota e-mail pec in data 26/01/2024 con allegato riscontro Agenzia delle



Entrate;

- 14) concessione edilizia N. 2937 del 11/07/1997;
- 15) autorizzazione edilizia N. 8797 del 24/08/1998;
- 16) concessione edilizia gratuita N. 25977 del 18/02/1999;
- 17) concessione edilizia N. 13652 del 06/10/1999;
- 18) permesso di abitabilità N. 273 del 01/02/2000;
- 19) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0053972 del 23/10/2023;
- 20) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 1 - per il M.N. 332 sub 16;
- 21) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 1 - per il M.N. 332 sub 42;
- 22) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 1 - per il M.N. 332;
- 23) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 1 - per il M.N. 332;
- 24) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 1 - per il M.N. 332 sub 16;
- 25) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 1 - per il M.N. 332 sub 42;
- 26) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 31;
- 27) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 31 per il M.N. 332;
- 28) atto di compravendita in data 31/01/1995 rep. 123591 del Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj;



- 29) copia della documentazione ricevuta in copia dalla Dott.ssa Silvia Zamprogno comprensiva anche del Regolamento di Condominio comprendente i beni costituenti il lotto 2 (due);
- 30) documentazione fotografica dei beni costituenti il lotto2 (due);
- 31) concessione edilizia N. 7668 del 26/10/1992;
- 32) autorizzazione edilizia N. 10634 del 08/08/1994;
- 33) concessione edilizia N. 6669 del 08/09/1994;
- 34) permesso di abitabilità N. 16039 del 10/11/1994;
- 35) permesso di agibilità N. 16031 del 14/12/1994;
- 36) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 3 - per il M.N. 1099 sub 2;
- 37) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 3 - per il M.N. 1099 sub 3;
- 38) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 3 - per il M.N. 1099 sub 1;
- 39) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 3 - per il M.N. 1099;
- 40) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 3 - per il M.N. 1099;
- 41) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) – Foglio 45;
- 42) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 45 - per il M.N. 1099;
- 43) atto di compravendita in data 23/09/1999 rep. 142021 del Notaio Dott. Battista Parolin;
- 44) documentazione fotografica dei beni costituenti il lotto 3 (tre);



45) dichiarazione di inagibilità in data 17/04/2009 di cui alla pratica  
2009/CV/0044.

Montebelluna, 21 febbraio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

