

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 161/2025 R.G.E.

promossa da [REDACTED]

[REDACTED] difensore di fiducia di sé stesso quale procuratore distrattario delle spese di lite, con domicilio eletto presso il Suo Studio in [REDACTED] e con la dichiarazione di voler ricevere le comunicazioni al numero di fax o all'indirizzo pec [REDACTED]

ESECUTATO rappresentato e difeso dall' [REDACTED] con studio a [REDACTED] e con domicilio eletto presso la casella pec [REDACTED]

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEI COMUNI DI VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)
E 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 21/11/2025 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna (TV) in Via Sansovino



n. 12, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con pec in data 24/11/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

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



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

Successivamente acquisiva tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Volpago del Montello (TV) e di Montebelluna (TV) per prendere visione della situazione edilizia e urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

In data 30/11/2025 il sottoscritto provvedeva a richiedere all'Archivio Notarile di Treviso la copia degli atti di compravendita con cui l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni pignorati.

Con pec in data 30/11/2025 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva, inoltre, a comunicare al Custode gli esiti della verifica effettuata sulla documentazione ex art. 567 co. 2 inviando pure la documentazione catastale.

Con pec in data 01/12/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 04/12/2025 lo scrivente effettuava accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per richiedere copia della planimetria catastale dell'U.I. sita a Montebelluna che non risultava reperibile telematicamente in quanto la visura catastale del bene non riportava correttamente il nominativo dell'*Esecutato* e il relativo codice fiscale.



A seguito di istanza dello scrivente, l'Agenzia delle Entrate rettificava i dati anagrafici con voltura N. 799.1/2025 - Pratica n. TV0291970 in atti dal 15/12/2025.

Il Comune di Montebelluna rilasciava in data 09/12/2025 il C.D.U. richiesto e in data 06/02/2026 copia delle pratiche edilizie presenti in archivio.

Il Comune di Volpago del Montello rilasciava in data 30/12/2025 il C.D.U. richiesto e in data 04/02/2026 copia delle pratiche edilizie presenti in archivio.

L'Arch. Notarile di Stato, previo pagamento dei diritti richiesti, rilasciava copia degli atti notarili richiesti.

Con pec in data 07/01/2026 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*.

Il sottoscritto Esperto Stimatore veniva quindi contattato dal Dott. Giovanni Orso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 12/01/2026.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva agli immobili e ne effettuava un'attenta ricognizione con rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguito del sopralluogo, lo scrivente chiedeva all'Arch. Ballon, amministratore del fabbricato condominiale comprendente i beni immobili



oggetto di pignoramento siti a Montebelluna, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva all'amministratore, altresì, di inviare copia del Regolamento di Condominio.

Con pec in data 13/01/2026 l'Arch. Ballon 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 02/06/2026 a:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI TREVISO** ente pubblico economico con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. 13756881002 – creditrice procedente nell'esecuzione immobiliare N. 108/2024 R.G.E. – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo ove è domiciliato il sig. Maschera Simone che la rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato nell'intestato del ricorso: custode nominato del compendio immobiliare, tramite pec all'indirizzo ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- **BANCO BPM e per essa in qualità di mandataria GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** – *intervenuta* – tramite pec all'indirizzo
- **Dott. Giovanni Orso**, custode nominato del compendio immobiliare,



tramite pec all'indirizzo

giovanni.orso@legalmail.it

- **ESECUTATO** tramite pec all'indirizzo dell' [REDACTED]
[REDACTED]

assegnando a tutti tempo fino al giorno 02/06/2026 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa **non** pervenivano osservazioni.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

per l'intero della piena proprietà

1) *Comune di Montebelluna, via Ospedale*

- *Sezione E, Foglio 1, Mappale 1026, sub. 10, Piano T., superficie 32 mq., Categoria C2, magazzini e depositi.*

2) *Comune di Volpago del Montello, via Martignago n. 8/A, catasto fabbricati*

- *Sezione C, foglio 1, mappale n. 670, sub. 1, Piani S1/TE, classe 01, consistenza: 9 vani, categoria A7 (Villino), rendita Euro 836,66*
- *Sezione C, foglio 1, mappale n. 670, Sub. 2, consistenza: 4.354 mq., categoria F1 (Aree Urbane).*



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



PER ENTRAMBI I LOTTI FORMATI

Lo scrivente Esperto Stimatore, a favore di sintesi e per facilitare la lettura complessiva della perizia di stima, preliminarmente all'analisi distinta dei **lotti 1 (uno) e 2 (due)**, riporta quanto si può considerare identicamente riportato per entrambi i lotti.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 10/05/2026, risultano depositati i seguenti atti di intervento:

- [REDACTED] n proprio, in qualità di procuratore distrattario delle spese di lite, con domicilio eletto presso il Suo Studio in [REDACTED] e con la dichiarazione di voler ricevere le comunicazioni al numero di fax o all'indirizzo pec [REDACTED] intervenuto con atto depositato in data 26/05/2026 – chiedendo “... *di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa per l'importo complessivo di Euro 14.578,07*”;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI TREVISO** – ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F. 13756881002 rappresentata e difesa dal Sig. Maschera Simone e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di Agenzia delle Entrate Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO a Treviso in piazza delle Istituzioni – fabbricato G
(ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it), –



intervenuta con ricorso depositato in data 27/05/2025 – “... per l'importo di Euro 152.197,85 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ... (n.d.r.: Esecutato), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente” e chiedendo “... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”.

- **BANCO BPM** con sede legale a Milano in Piazza Filippo Meda n. 4, C.F. e P.IVA 09722490969 e per essa in qualità di mandataria **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** con sede legale a Roma in Via Curtatone n. 3, C.F. 10581450961 e P. IVA 15430061000, rappresentata e difesa

[REDACTED]
[REDACTED] e con la dichiarazione di voler ricevere le comunicazioni al numero fax e indirizzo pec [REDACTED] – intervenuta con atto depositato in data 27/11/2025 – chiedendo “... di partecipare, in via privilegiata sui cespiti dianzi descritti, alla distribuzione e all'assegnazione delle somme che saranno ricavate dalla vendita degli immobili pignorati. Ai fini del contributo unificato si dichiara che il valore del presente intervento è pari a Euro 144.438,79= ...”.



LOTTO 1 (UNO)

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 1 (uno)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENE UNICO

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. E – Foglio 1

M.N. 1026 sub 10, via Ospedale Piano T, cat. C/2, classe 6, cons. 32 m², S.C.

totale 37 m², R.C. Euro 135,52

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

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la descrizione *“magazzino”*

con le seguenti precisazioni:

- per quanto è possibile desumere dalla documentazione catastale e, in particolare, dalla planimetria dell'U.I. oggetto di pignoramento si desume che il fabbricato è anche dotato di spazi comuni, tra cui atrio comune, ripostiglio comune, vano scala comune;

L'elenco subalterni, però, non descrive ed identifica gli eventuali beni comuni di cui è composto.

Sulla base della sola documentazione catastale, pertanto, lo scrivente precisa che non è possibile identificare ed individuare tutti i beni comuni compresi nel fabbricato.



Nel regolamento di condominio ricevuto in copia dall'Amministratore condominiale si evince che *“Sono di proprietà di tutti i condomini, nella proporzione millesimale di ogni singolo, tutte le opere sottoriportate:*

a- tutto il terreno sia coperto che scoperto

b- le fondazioni, i muri, le strutture portanti in genere sia orizzontali che verticali, i muri d'ambito e quelli divisori fra le singole unità immobiliari e quelli fra le unità stesse e le parti comuni

c- le coperture dell'edificio e il relativo sistema tutto delle acque piovane

d- le fognature, le canne ed in genere tutte le parti costruttive ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'intero edificio

e- tutti i locali di uso comune e precisamente la centrale termica con i suoi annessi, gli interi vani scale con relativi ballatoi di piano.

È espressamente precisato che le quattro terrazze site al terzo piano sono di proprietà esclusiva dei quattro appartamenti che rispettivamente si prospettano. Pertanto, tali quattro terrazze non fanno parte delle porzioni comuni.

*Ciascuno degli appartamenti N° 8 e 9 (scala B) ha diritti all'uso esclusivo d'un area di circa mq. 17 sita nella porzione nord-ovest dello scoperto, da adibire a posto macchina, con divieto assoluto di erigere su tale area opere stabili in muratura o simili; l'area potrà solo essere coperta con tettoia di gentile fattura ... Le spese di ordinari e straordinaria manutenzione sono a carico dell'utente” (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima);*

- nell'atto di compravendita del 09/04/1976 al rep. 23461 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 26/04/1976 al N. 1486 Volume 112 Atti I e trascritto a Treviso in data 04/05/1976 ai nn. 7801/6742 (cfr.



allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) viene riportato che “... con la suddescritta unità immobiliare viene altresì trasferita alla Parte acquirente - per la quota millesimale citata al precedente articolo (n.d.r.: 16,47 millesimi) -la proporzionale comproprietà sulle cose, entità ed impianti comuni condominiali di cui all’art. 1117 del C.C. ed all’art. 4 del Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera “A” all’atto in data 3/12/1974 n. 19050 di mio rep. registrato a Montebelluna il 20 mm. al n. 3746 vol. 108 A. Pubblici, trascritto a Treviso il 30/12/1974 ai nn.ri 21831/19372.

A detto Regolamento le Parti fanno espresso riferimento dichiarando di ben conoscerlo ed obbligandosi la Parte acquirente alla piena osservanza delle norme in esso contenute.

Le carature millesimali sia per la proprietà sia per le spese comuni risultano dalla tabella allegata al ripetuto Regolamento di Condominio, Tabella che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere”.

Ad ogni modo, rimettendo la questione alla più ampia valutazione dell’Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell’atto di pignoramento non viene né indicato che il pignoramento è esteso alla proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni né questi vengono puntualmente identificati;

- il bene sopra descritto insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 31 con il M.N. 1026, ente urbano di are 12.82 in forza di “*FRAZIONAMENTO del 08/02/2019 Pratica n. TV0016319 in atti dal 08/02/2019 presentato il 08/02/2019 (n. 16319.1/2019)*”.



La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 1 (uno)** viene allegata **sub 4** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1026 su cui insiste il fabbricato comprendente anche il bene oggetto di stima costituente il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- M.N. 1355, pubbliche strade denominate via Ospedale e via S. Liberale, mappali N. 964, N. 1864 e N. 1615, tutti del Foglio 31 e tutti salvo altri e/o più precisi.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita del 09/04/1976 al rep. 23461 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 26/04/1976 al N. 1486 Volume 112 Atti I e trascritto a Treviso in data 04/05/1976 ai nn. 7801/6742 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima), la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 1 (uno)** risulta:

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

Nell'art. 8 dell'atto di compravendita viene riportato che il sig. ... (n.d.r.: *Soggetto I*) “... dichiara e riconosce che l'acquisto effettuato dalla ... (n.d.r.: *Esecutato*) con il presente atto è stato eseguito con danaro proveniente dalla vendita di beni personali della stessa per cui, a sensi dello art. 179 lettera f) del C.C., l'immobile in oggetto è da considerare ‘bene personale’ di essa medesima”.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il **lotto 1 (uno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al momento della vendita, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato* con atto di compravendita del 09/04/1976 al rep. 23461 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 26/04/1976 al N. 1486 Volume 112 Atti I e trascritto a Treviso in data 04/05/1976 ai nn. 7801/6742 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).

Nel detto atto di compravendita, tra altre cose, viene precisato quanto segue:

- **Art. 2** – *“Con la suddescritta unità immobiliare viene altresì trasferita alla Parte acquirente - per la quota millesimale citata al precedente articolo (n.d.r.: 16,47 millesimi) - la proporzionale comproprietà sulle cose, entità ed impianti comuni condominiali di cui all’art. 1117 del C.C. ed all’art. 4 del Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera “A” all’atto in data 3/12/1974 n. 19050 di mio rep. registrato a Montebelluna il 20 mm. al n. 3746 vol. 108 A. Pubblici, trascritto a Treviso il 30/12/1974 ai nn.ri 21831/19372.*

A detto Regolamento le Parti fanno espresso riferimento dichiarando di ben conoscerlo ed obbligandosi la Parte acquirente alla piena osservanza delle norme in esso contenute.

Le carature millesimali sia per la proprietà sia per le spese comuni risultano dalla tabella allegata al ripetuto Regolamento di Condominio, Tabella che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere”;



- **Art. 5** – “*La compravendita intendersi effettuata con particolare riguardo allo stato di fatto e grado di manutenzione in cui si trova l’unità in oggetto, con relativi suoi diritti, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, con quanto vi è di affisso, infisso, annesso e connesso*”;

Il Regolamento di Condominio ricevuto in copia dall’Arch. Ballon, amministratore di condominio, viene allegato alla presente perizia di stima.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 12/05/2026 è emerso che, successivamente alla data del 01/05/2025, antecedente a quella del 20/05/2025 alla quale è aggiornata la certificazione notarile depositata, coincidente con quella di trascrizione del pignoramento, a carico dell’*Esecutato non* risultano ulteriori formalità pregiudizievoli, riguardanti il bene oggetto di pignoramento costituente il lotto 1 (uno), rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall’ispezione ordinaria effettuata in data 12/05/2026, si evince che il bene pignorato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione**

Trascrizione N. 13383 del 20/05/2025 - N. generale 18879

Verbale di pignoramento in data 08/05/2025 al rep. 3433 dell’Ufficiale



Giudiziario di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED].

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione**

Iscrizione N. 460 del 31/01/2022 - N. generale 2961

“ipoteca amministrativa per euro 140.846,34..., a favore dell’ “Agenzia delle Entrate – Riscossione” con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002 e domicilio eletto in Treviso, viale Monte Grappa n. 34, in forza di ruolo e avviso di accertamento esecutivo rep. 3577/11322 del 28 gennaio 2022”.

*** Seconda iscrizione**

Iscrizione N. 2400 del 10/04/2025 - N. generale 13487

“ipoteca giudiziale per euro 50.000,00 ..., a favore del [REDACTED]

[REDACTED] in forza di sentenza di condanna emessa dalla Corte d’Appello di Venezia in data 2 aprile 2025 rep. 986”

*** Terza iscrizione**

Iscrizione N. 2748 del 24/04/2025 - N. generale 15394

“ipoteca giudiziale per euro 50.000,00 ..., a favore del [REDACTED]

[REDACTED] in forza della medesima sentenza di condanna emessa dalla Corte d’Appello di Venezia in data 2 aprile 2025 rep. 986”

Nel certificato notarile vengono riportate le seguenti osservazioni relative all’iscrizione (form. 2748 del 24 aprile 2025)

“dalla nota risulta che l’ipoteca giudiziale iscritta in data 10 aprile 2025 al n. 13487 del Registro Generale e al n. 2400 del Registro Particolare, è stata



*nuovamente iscritta per essere stato nella formalità 2400/2025 indicato quale
soggetto a favore il [REDACTED] anziché l'esatto [REDACTED]*

DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione del bene, soprattutto con riguardo alle finiture interne ed esterne e le caratteristiche generali del fabbricato che lo comprende, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 6** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il **lotto 1 (uno)** è formato per l'intero da un magazzino / locale di deposito censito al C.F., sez. E, fg. 1, M.N. 1026 sub. 10 e compreso nel fabbricato denominato Condominio Viridiana sito a Montebelluna in via Ospedale, a circa 2,0 km dal centro.

L'ingresso al magazzino avviene da via Ospedale per mezzo di un cancelletto pedonale, attraversando l'area scoperta comune e accedendo all'ingresso della porzione del fabbricato condominiale identificato dal civico 36.

In forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Montebelluna, risulta che il fabbricato è stato edificato nei primi anni '70.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva proprie dell'epoca in cui è stato realizzato.

Dal certificato di collaudo in data 03/12/1973 a firma dell'Ing. Alfredo Minati, in particolare, si ricava che *“trattasi ... di un fabbricato di tipo civile, con ricavo di n. 12 appartamenti. Il fabbricato è costituito da piano terra, primo-secondo e terzo piano.*



Al piano terra sono state ricavate n. 10 autorimesse + 4 tavernette con ingresso dal vano scala o accesso dall'esterno.

Nei due piani tipo sono stati ricavati n. 4 alloggi per piano, per complessivi n. 8 alloggi. Ciascun alloggio è costituito da: cucina, soggiorno, 2 camere, bagno.

Al terzo piano sono stati ricavati altri 4 alloggi di cui quelli ai lati sono costituiti da pranzo, soggiorno, 2 camere, bagno, mentre i due centrali sono formati da pranzo-soggiorno, 1 camera e 1 bagno.

Le dimensioni esterne di massima sono di 32,70x16,50. Il fondo su cui poggia il fabbricato è di natura ghiaiosa mista ad argilla.

Le fondazioni sono costituite da n. 16 plinti in cemento armato ... e da travi continue in cemento armato La struttura verticale del fabbricato è costituita da n. 16 pilastri che si ergono dai plinti.

La muratura perimetrale è formata da bimattoni dello spessore di 0.26 mLM sul fronte principale la struttura è in cemento armato; nel piano attico è invece mista con muratura da 0.26 e con cemento armato.

I solai sono stati forniti dalla ditta Edil-Standard ... Il I°-II° e III° solaio, tutti uguali tra loro sono formati da travetti di tipo Bausta ed interposto elemento, con spessore di 20 cml. ... L'interasse è di 60 cml. ...”

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura color bianco / grigio per i livelli superiori rispetto al piano terra, con serramenti esterni costituiti da tapparelle in materiale plastico.

Il piano terra presenta alcune porzioni con dipintura color crema oltre che i fori privi di serramenti esterni ma dotati di inferriate.



Per quanto è stato possibile verificare, i serramenti interni presentano telaio in legno portanti specchiature in vetro, tipici dell'epoca in cui sono stati realizzati.

I portoncini di ingresso ai vani scala condominiali sono in alluminio anodizzato.

Il magazzino di cui al M.N. 1026 sub 10 comprende catastalmente un unico locale.

La planimetria catastale rappresenta pure i seguenti vani ad uso comune: locale caldaia, ripostiglio e vano scale.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sono state realizzate delle opere edili ed impiantistiche per il ricavo di due locali (adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera) e di un servizio igienico.

L'ingresso al magazzino avviene dal vano scale comune accessibile dalla porzione di fabbricato identificata con il civico 36 per mezzo di una porta di legno priva di particolari dotazioni di sicurezza.

Il magazzino ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico che è stato ricavato nella porzione nord-ovest dello stesso presenta la quota del pavimento rialzata rispetto alle restanti porzioni del locale verosimilmente per permettere il passaggio delle tubazioni di scarico.

Esso comprende il lavandino, il water, il piatto doccia, l'attacco per la lavatrice e lo scaldacqua elettrico.

Le pareti e il soffitto sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Le pareti del servizio igienico sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.



Per una completa descrizione delle finiture e dotazioni del magazzino, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

Il bene immobile pignorato, e il fabbricato condominiale che lo comprende nel suo complesso e per quanto è stato possibile verificare, presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti, la ridipintura dei locali interni previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate e, più in generale, la manutenzione di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Va sottolineato, in ogni caso, che non si possono escludere ulteriori danni, ammaloramenti e/o simili, che non si sono potuti rivelare nel corso del sopralluogo.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto è stato riferito nel corso del sopralluogo, il magazzino è dotato dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento e raffrescamento attualmente costituito da split interno installato nella parete nord del magazzino con macchina esterna installata nella facciata condominiale nord al piano terra;
- impianto elettrico parzialmente sottotraccia e parzialmente con distribuzione esterna;
- impianto idrico-sanitario con produzione di a.c.s. con scaldacqua elettrico installato nel servizio igienico;



- impianto di scarico fognario.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude che possa derivare la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

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

Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. costituente il **lotto 1 (uno)** risulta:

U.I. di cui al M.N. 1026 sub 10

magazzino

- piano terra	m ² 36,2 x 1,0	m ²	36,2
---------------	---------------------------	----------------	------

Superficie totale commerciale convenzionale	m²	36,2
--	----------------------	-------------

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con pec in data 01/12/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 07/01/2026 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo*



*da lei indicato, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione". (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).*

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 23/09/2024, si desume che il bene costituente il **lotto 1 (uno)** è *"utilizzato dalla debitrice esecutata come magazzino"*.

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Montebelluna, il fabbricato condominiale comprendente anche il bene immobile oggetto di pignoramento, risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- nulla osta di cui al prot. N. 7001 e alla pratica N. 103/72 del 07/06/1972 per *"la costruzione di una casa di civile abitazione a 12 appartamenti"* con relative dichiarazioni di abitabilità per le unità abitative al prot. 1631 del 20/12/1973 (cfr. cartella denominata 1973 dell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima). **Il sottoscritto precisa che agli atti del Comune di Montebelluna non sono presenti certificati di agibilità complessivi e/o comunque riguardanti i locali descritti nel progetto assentito come spazi comuni o nel collaudo come tavernette;**
- cila-superbonus di cui all'identificativo 92014410267-31122022-1310.001 (cfr. cartella denominata 1973 dell'allegato **sub 8** alla presente perizia di



stima). **Lo scrivente segnala che l'Arch. Ballon, amministratore di condominio, sentito sul punto, ha comunicato che i lavori di cui alla cila-superbonus depositati non sono stati eseguiti.**

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna riguardante il bene oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità in merito a eventuali difformità o comunque implicazioni derivanti dall'esistenza di ulteriore o differente documentazione abilitativa giacente presso gli archivi del Comune, ma non ostesa o resa disponibile alla data odierna.

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) di cui alla concessione N. 12875 in data 13/03/1997, 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 difformità:

- la tavola progettuale rappresenta in pianta un unico ambiente, con uno sviluppo planimetrico solo parzialmente corrispondente allo stato realizzato e privo di qualsiasi indicazione circa la destinazione d'uso prevista. Gli altri tre locali presenti al piano terra, aventi analoga posizione (lateralmente rispetto ai vani scala comuni) e conformazione planimetrica, risultano invece contrassegnati dalla dicitura "*spazio comune*". Il collaudo statico descrive i detti locali come "*... 4 tavernette con ingresso dal vano*



scala o accesso dall'esterno ...”. Lo scrivente rileva che, per quanto è possibile verificare, il magazzino occupa solo parte del locale assentito in quanto a nord-est rispetto all’ingresso condominiale risulta realizzato il vano che viene riportato nella planimetria catastale come ripostiglio che si estende anche su parte dell’ambiente assentito;

- nel magazzino oggetto di pignoramento sono state realizzate delle opere edili ed impiantistiche per il ricavo di due locali (adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera) e di un servizio igienico;
- il servizio igienico presenta la quota del pavimento rialzata rispetto alle restanti porzioni del locale (verosimilmente per permettere il passaggio delle tubazioni di scarico) riducendone l’altezza utile;
- l’altezza del magazzino è pari a circa 2,50 m, maggiore rispetto a quella assentita per il piano terra pari a 2,40 m. Lo scrivente precisa che l’altezza utile del servizio è pari a circa 2,37 m;
- la rappresentazione dei fori risulta non coerente tra la pianta e i prospetti, evidenziando una difformità grafica sia in termini di posizione sia di dimensionamento delle aperture. Nella pianta non sono riportati fori da porta e/o da finestra nel fronte est e vengono riportate forometrie difformi rispetto a quelle riportate nel prospetto 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.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene cautelativamente necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per



regolarizzare le difformità distributive accertate, precisando che, cautelativamente, non sarà comunque possibile modificare la destinazione d'uso del locale da magazzino ad abitativo, come di fatto è risultata predisposta l'U.I. alla data del sopralluogo. Tale pratica edilizia, ovviamente, dovrà rispettare le prescrizioni urbanistiche e i requisiti igienico-sanitari, le prescrizioni per l'efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, ecc. che risulteranno in vigore al momento del suo deposito.

Risultando anche modificati gli impianti e comunque non avendo reperito tra la documentazione fornita dal Comune di Montebelluna il certificato di agibilità per i locali del piano terra assentiti come spazi comuni e descritti nel certificato di collaudo come tavernette, lo scrivente valuta altresì opportuno la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Anche la segnalazione certificata di agibilità, al pari del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà rispettare i requisiti igienico-sanitari, di efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, impiantistici, ecc. che saranno in vigore al momento del suo deposito.

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



I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima del bene che forma il presente **lotto 1 (uno)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1026 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- sono state realizzate delle opere edili ed impiantistiche per il ricavo di due locali (adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera) e di un servizio igienico;
- il servizio igienico presenta la quota del pavimento rialzata rispetto alle restanti porzioni del locale (verosimilmente per permettere il passaggio delle tubazioni di scarico) riducendone l'altezza utile;
- l'altezza riportata in planimetria risulta illeggibile;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

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.

Lo scrivente Esperto Stimatore, inoltre, segnala che non sono oggetto delle attività richieste nella presente procedura nemmeno quelle riguardanti la verifica della conformità dell'intero fabbricato condominiale, delle altre U.I. private e/o comuni e del rispetto dei relativi parametri urbanistici complessivi. Il sottoscritto, pertanto, declina fin d'ora ogni responsabilità in merito ad eventuali difformità che dovessero sussistere su dette altre parti private e/o comuni comprese nel fabbricato comprendente le U.I. oggetto di pignoramento e comunque che possano incidere sul rispetto dei parametri urbanistici del fabbricato in generale.



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade il fabbricato condominiale comprendente il bene costituente il **lotto 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0062681 del 09/12/2025 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile del Notaio Andrea Marchio depositato agli atti della procedura esecutiva viene riportata la seguente provenienza ventennale del bene costituente il **lotto 1 (uno)**.

“1) Al ventennio i beni erano di proprietà della signora ... (n.d.r.: Esecutato), in forza di atto di compravendita a rogito notaio Parolin di Montebelluna in data 9 aprile 1976, rep. 23461, trascritto in Treviso il 4 maggio 1976 al n. 7801 del Registro Generale e al n. 6742 del Registro Particolare”.

Nel certificato notarile in atti vengono riportate le seguenti osservazioni:

“dalla nota risulta

** che il coniuge dell'esecutata, signor ... (n.d.r.: Soggetto 1), ha dichiarato e riconosciuto che l'acquisto effettuato dalla moglie è avvenuto con denaro proveniente dalla vendita di beni personali della stessa per cui, ai sensi dell'art. 179, lett. f) del C.C., l'immobile acquistato è da considerare bene personale della medesima;*

** che la vendita ricomprendeva la quota parte proporzionale delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., indicata in 16,47/1000”.*



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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il **lotto 1 (uno)** è formato da un magazzino economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. oggetto di pignoramento costituente il **lotto 1 (uno)** si potrebbe eventualmente concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

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

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 1 (uno)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1 (UNO)



Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

BENE UNICO

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. E – Foglio 1

M.N. 1026 sub 10, via Ospedale Piano T, cat. C/2, classe 6, cons. 32 m², S.C. totale 37 m², R.C. Euro 135,52

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

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la descrizione *“magazzino”*

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

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 36,2

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di



conservazione, dello stato tecnologico e impiantistico e dello stato di completamento in generale è pari a circa €/m² 500,00.

36,2 m² x 500,00 €/m² = € 18.100,00

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato e l'ultimo stato assentito, per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità e per le pratiche catastali necessarie a dare la planimetria pienamente conforme a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria e comunque ad effettuare tutti gli aggiornamenti / allineamenti che si renderanno necessari, ogni onere compreso, ogni onere compreso € - 5.000,00
- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere conto delle problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dalla presente e/o futura normativa in tema edilizio-urbanistico, igienico-sanitario, di efficientamento energetica, di accessibilità, impiantistico e strutturale per l'ottenimento della sanatoria e dell'agibilità, per gli eventuali lavori di



adeguamento che potrebbero interessare impianti, finiture, strutture, opere di efficientamento energetico, ecc. e comunque per le indeterminatezze sull'esito della pratica in sanatoria che si dovrà presentare, in termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, demolizioni, ecc. (a tal riguardo l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che è impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su quanto sopra in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti solo all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore), individuato a corpo nella misura del 15% sul valore complessivo del bene

costituente il **lotto 1 (uno)**: - 15% x € 18.100,00 € - 2.715,00

VALORE DI MERCATO DEL **LOTTO 1 (UNO)** € 10.385,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui



va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 2.077,00

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 8.308,00

che si arrotonda a

€ **8.300,00**

diconsi euro ottomilatrecento / 00.



LOTTO 2 (DUE)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Volpago del Montello (TV) – Sez. C – Foglio 1

M.N. 670 sub 1, via Martignago n. 5 Piano S1-T, cat. A/7, classe 1, cons. 9 vani, S.C. totale 227 m² e totale escluse aree scoperte 220 m², R.C. Euro 836,66

ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2025 Pratica n. TV0058866 in atti dal 05/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58866.1/2025)*”

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Volpago del Montello (TV) – Sez. C – Foglio 1

M.N. 670 sub 2, via Martignago n. 5 Piano T, cat. F/1, cons. 4354 m²

ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2025 Pratica n. TV0058868 in atti dal 05/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58868.1/2025)*”

con la seguente precisazione:

- i beni sopra descritti insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Volpago del Montello (TV) nel Foglio 21 con il M.N. 670, ente urbano di are 44.80 in forza di “*TIPO MAPPALE del 07/05/1976 Pratica n.*



TV0371613 in atti dal 27/08/2007 (n. 13882.1/1976)". Lo scrivente evidenzia che nella visura catastale al C.T. viene riportata la seguente annotazione "*di immobile: COMPRENDE I MAPPALI 663 E 667*".

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** viene allegata **sub 10** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 670 su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- laterale di via Martignago denominata via dei Gastaldoni oppure mappali N. 301, N. 669, M.N. 1047, altra laterale di via Martignago denominata via dei Gastaldoni oppure mappali N. 665, N. 671 e N. 668, mappali N. 1390 e N. 945, tutti del Foglio 21 e tutti salvo altri e/o più precisi.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di vendita del 12/09/2007 al rep. 123520 del Notaio Elia Novelli registrato a Montebelluna il 13/09/2007 al N. 5455 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 17/09/2007 ai nn. 24447/44606 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** risulta:

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

Nell'**art. 8** dell'atto di vendita viene riportato che "*la sig.ra ... (n.d.r.: Esecutato)*" ... *dichiara di essere coniugata in regime della separazione dei beni*".



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si troveranno al momento della vendita, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* con atto di vendita del 12/09/2007 al rep. 123520 del Notaio Elia Novelli registrato a Montebelluna il 13/09/2007 al N. 5455 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 17/09/2007 ai nn. 24447/44606 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

Nel detto atto di compravendita, tra altre cose, viene precisato quanto segue:

- **Art. 2** – *“La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere nulla escluso od eccettuato”.*

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 12/05/2026 è emerso che, successivamente alla data del 01/05/2025, antecedente a quella del 20/05/2025 alla quale è aggiornata la certificazione notarile depositata, coincidente con quella di trascrizione del pignoramento, a carico dell'*Esecutato* non risultano



ulteriori formalità pregiudizievoli, riguardanti i beni oggetto di pignoramento costituenti il lotto 2 (due), rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 12/05/2026, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione**

Trascrizione N. 13383 del 20/05/2025 - N. generale 18879

Verbale di pignoramento in data 08/05/2025 al rep. 3433 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione**

Iscrizione N. 460 del 31/01/2022 - N. generale 2961

“ipoteca amministrativa per euro 140.846,34..., a favore dell' “Agenzia delle Entrate – Riscossione” con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002 e domicilio eletto in Treviso, viale Monte Grappa n. 34, in forza di ruolo e avviso di accertamento esecutivo rep. 3577/11322 del 28 gennaio 2022”.

*** Seconda iscrizione**

Iscrizione N. 2400 del 10/04/2025 - N. generale 13487

“ipoteca giudiziale per euro 50.000,00 ..., a favore del

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di sentenza di condanna emessa dalla Corte



d'Appello di Venezia in data 2 aprile 2025 rep. 986"

*** Terza iscrizione**

Iscrizione N. 2748 del 24/04/2025 - N. generale 15394

"ipoteca giudiziale per euro 50.000,00 ..., a favore del signor

*forza della medesima sentenza di condanna emessa dalla Corte
d'Appello di Venezia in data 2 aprile 2025 rep. 986"*

Nel certificato notarile vengono riportate le seguenti osservazioni relative
all'iscrizione (form. 2748 del 24 aprile 2025)

*"dalla nota risulta che l'ipoteca giudiziale iscritta in data 10 aprile 2025 al
n. 13487 del Registro Generale e al n. 2400 del Registro Particolare, è stata
nuovamente iscritta per essere stato nella formalità 2400/2025 indicato quale
soggetto a favore il signor Marcon Patrizio anziché l'esatto signor Biasi
Mauro"*

*** Quarta iscrizione**

Iscrizione N. 12216 del 17/09/2007 - N. generale 44607

*"ipoteca volontaria di euro 820.000,00 iscritta in data 17 settembre 2007 al
n. 44607 del Registro Generale e al n. 12216 del Registro Particolare, a favore
della "BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIAMO E S.
PROSPERO" con sede in Verona (VR), codice fiscale 03689960239 a
garanzia del contratto di mutuo a rogito notaio Novelli di Montebelluna in
data 12 settembre 2007, rep. 123521".*

DESCRIZIONE DEI BENI



La descrizione dei beni, soprattutto con riguardo alle finiture interne ed esterne e le caratteristiche generali del fabbricato e dell'area scoperta pertinenziale, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 12** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il **lotto 2 (due)** è formato per l'intero da

- un'abitazione in villino censita al C.F., sez. C, fg. 1, M.N. 670 sub 1;
- un'area urbana censita al C.F., sez. C, fg. 1, M.N. 670 sub 2;

il tutto sito a Volpago del Montello in una laterale di via Martignago denominata via dei Gastaldoni al civico 5.

L'accesso ai beni avviene dalla detta pubblica via per mezzo di un cancello carraio con apertura scorrevole e di un cancelletto pedonale che comunicano con l'area urbana pertinenziale.

L'area urbana, che possiede una superficie catastale di 4.354 m², si sviluppa tutt'intorno all'abitazione ed è tenuta principalmente a verde con la presenza di alberi, arbusti, siepi, aiuole, ecc. oltre che di camminamenti, marciapiedi e aree di manovra.

Essa presenta recinzione lungo tutti i lati.

Con particolare riguardo all'area scoperta, in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che:

- è presente un cancello carraio lungo il confine nord dell'area scoperta che consente l'accesso da altro ramo laterale di via Martignago anch'esso denominato via dei Gastaldoni;
- è presente un box / ricovero attrezzi con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata in una porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato.



È pure presente un gazebo con struttura metallica in altra porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato;

- è presente una tettoia con struttura in legno ad est del fabbricato ed edificata in aderenza allo stesso;

Con riguardo al fabbricato, in forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Volpago del Montello, risulta che esso è stato edificato nei primi anni '70.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva proprie dell'epoca in cui è stato realizzato.

Dal certificato di collaudo in data 20/10/1975 a firma dell'Ing. G. Paolo Pilati, in particolare, si ricava che *“trattasi di casa per abitazione unifamiliare composta da un piano scantinato per garage e servizi e da un piano rialzato per abitazione.*

Le strutture verticali sono in muratura di calcestruzzo fino al I° piano ed in muratura di bimattoni per la restante parte, sia perimetrale che di spina.

Le strutture orizzontali e quelle delle falde del tetto sono formate da solai in laterizio armato con travetti prefabbricati tipo Fert ed interposta pignatta ...

Le poche strutture in C.A. riguardano alcuni architravi sul portone del garage e sulle finestre di luce assai modesta. ...”.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, di cui uno seminterrato e uno rialzato.

Esso presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura chiara con serramenti esterni costituiti da tapparelle.

Alcuni fori sono dotati anche di doppio serramento esterno in alluminio anodizzato.



Per quanto è stato possibile verificare, i serramenti interni del piano rialzato presentano telaio in legno portanti specchiature in vetro, tipici dell'epoca in cui sono stati realizzati.

I serramenti del piano seminterrato hanno principalmente telaio metallico portanti specchiature in vetro e sono dotati di inferriate metalliche.

L'ingresso principale dell'abitazione è ubicato nel prospetto sud ed è accessibile dall'area scoperta per mezzo di una scala esterna e della terrazza che si sviluppa sul fronte ovest e su parte del fronte sud.

Il portoncino di ingresso principale ha telaio in legno con un'ampia specchiatura centrale in vetro.

L'abitazione in villino comprende catastalmente:

- al piano seminterrato: il deposito, la taverna, i disimpegni, il w.c., la cantina, la caldaia, il vano scale interno di collegamento al piano rialzato e il vano scale esterno comunicante con l'area scoperta pertinenziale. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, sono state realizzate delle opere edili ed impiantistiche per modificare parzialmente la distribuzione interna degli ambienti. In particolare:
 - il locale taverna è stato diviso in due ambienti, di cui uno accessibile dal deposito per mezzo di una porta realizzata sul muro divisorio;
 - la porzione di taverna che si sviluppava tra il disimpegno e la caldaia è stata divisa dal resto del locale con una parete. Tale porzione è stata resa accessibile realizzando una parete nella parete sud del disimpegno. In tale ambiente risulta ricavata una cucina con le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;



- il vano sottoscala è stato chiuso con una porta;
 - non sono state realizzate le spallette a divisione del disimpegno tra lo sbarco delle scale e quella ad ovest rispetto alla cantina;
 - non risulta realizzata la porta di collegamento tra la caldaia e il vano scale interno;
- al piano rialzato: l'ingresso, la cucina, il soggiorno, tre camere, il bagno, il disimpegno, il vano scale interno di collegamento al piano seminterrato, e la terrazza. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, sono state realizzate delle opere edili per modificare parzialmente la distribuzione interna degli ambienti. In particolare:
- non risultano realizzate le pareti divisorie tra il soggiorno e l'ingresso;
 - risultano realizzate delle spallette murarie tra l'ingresso e il disimpegno delle camere.

Tutti i locali del piano seminterrato presentano pavimentazioni ceramiche ad esclusione della cantina.

Il w.c. presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e comprende il lavandino, il water, il bidè e la doccia.

Il locale caldaia comprende, oltre al generatore di calore, anche il lavabo profondo e l'attacco per la lavatrice.

Come già precisato, il locale ricavato su parte della taverna che è stato adibito a cucina, presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

Le scale di collegamento interno presentano pedate e alzate rivestite in marmo.



Il corrimano in legno è installato lateralmente, ma limitatamente alla rampa che collega il piano rialzato al primo pianerottolo a livello del piano seminterrato.

Tutti i locali del piano rialzato hanno pavimento in legno.

Il bagno presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e comprende il lavandino doppio incassato in un mobiletto, il water, il bidè e la doccia.

La cucina è dotata di canna fumaria.

Tutti gli ambienti interni sono intonacati a civili con soprastante dipintura.

La terrazza ha pavimento in piastrelle e parapetti metallici.

La scala esterna a sud è rivestita in marmo e presta ringhiere metalliche.

Il vano scale esterno est comunicante con il locale caldaia è al grezzo.

Per una completa descrizione delle finiture e dotazioni dell'abitazione e dell'area scoperta ad essa pertinenziale, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica allegata **sub 12** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

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

Il sottoscritto segnala che alcuni locali del piano terra presentano tracce di umidità e muffa sulle pareti di alcuni locali.

Lo scrivente Esperto Stimatore, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti, la ridipintura dei locali interni previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate, la



manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Va sottolineato, in ogni caso, che non si possono escludere ulteriori danni, ammaloramenti e/o simili, che non si sono potuti rivelare nel corso del sopralluogo.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto è stato riferito nel corso del sopralluogo, il magazzino è dotato dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con generatore di calore installato nel locale caldaia del piano seminterrato e con elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario con produzione di a.c.s. attraverso la caldaia;
- impianto di scarico fognario;
- impianto di antenna tv;
- videocitofono;
- in cucina è presente una canna fumaria.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude che possa derivare la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott.



Antonello Fabbro comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

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

U.I. di cui al M.N. 670 sub 1

abitazione in villino

- piano seminterrato – locali di

servizio	m ² 123,8 x 0,5	m ²	61,9
----------	----------------------------	----------------	------

- piano terra – locali

principali	m ² 123,8 x 1,00	m ²	123,8
------------	-----------------------------	----------------	-------

- piano terra – terrazza

m ² 25,5 x 0,3	m ²	7,7
---------------------------	----------------	-----

U.I. di cui al M.N. 670 sub 1

area scoperta pertinenziale di

complessivi catastali m² 4.354

- per la superficie pari a quella

principale lorda

dell'abitazione	m ² 123,8 x 0,1	m ²	12,4
-----------------	----------------------------	----------------	------

- per la superficie pari a quella

principale lorda

dell'abitazione e fino al

doppio	m ² 123,8 x 0,03	m ²	<u>3,7</u>
--------	-----------------------------	----------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale	m²	209,5
--	----------------------	--------------

L'area scoperta eccedente di superficie pari a	m ²	4.106,4
--	----------------	---------

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.



Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con pec in data 01/12/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 07/01/2026 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*. (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 23/09/2024, si desume che il **lotto 2 (due)** è *“occupato dalla debitrice esecutata, dal marito e dai nipoti”*.

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Volpago del Montello, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza di costruzione N. 120 prot. 2134 del 01/06/1970 per *“la costruzione di un fabbricato urbano”* (cfr. cartella denominata *1971L0108* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);



- licenza di costruzione N. 114 prot. 2714 del 27/08/1971 per “*rinnovo della licenza edilizia n° 120 del 1.6.1970 per la costruzione di un fabbricato urbano*” con permesso di abitabilità N. 114/71 del 30/04/1976 (cfr. cartella denominata 1971L0107 dell’allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello riguardante i beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità in merito a eventuali difformità o comunque implicazioni derivanti dall’esistenza di ulteriore o differente documentazione abilitativa giacente presso gli archivi del Comune, ma non ostesa o resa disponibile alla data odierna.

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) di cui alla licenza di costruzione N. 114 prot. 2714 del 27/08/1971, 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 difformità:

- al piano seminterrato sono state realizzate delle opere edili ed impiantistiche per modificare parzialmente la distribuzione interna degli ambienti e la loro destinazione d’uso. In particolare:
 - o il locale assentito come garage è utilizzato di fatto come deposito. Lo scrivente precisa che tale destinazione d’uso è la medesima riportata nella planimetria catastale;



- risultano realizzate delle tramezzature nei locali assentiti come garage e come magazzino per il ricavo di una cantina, di un w.c. e di un disimpegno;
 - lo sviluppo del vano scale interno risulta realizzato parzialmente difforme a quanto assentito. Lo sbarco delle scale è stato realizzato verso il locale magazzino a nord. Non è stato realizzato lo sbarco verso la cantina e il muro divisorio tra quest'ultimo locale e la scala non presenta alcuna apertura;
 - il locale assentito come lavanderia è stato diviso in due ambienti, di cui uno accessibile dal locale assentito come garage per mezzo di una porta realizzata sul muro divisorio;
 - tra la lavanderia e la cantina è stata realizzata una parete divisoria con porta. La porzione di lavanderia che si sviluppava a sud della detta parete divisoria. In tale ambiente risulta ricavata una cucina con le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
 - le porte per accedere ai locali lavanderia e cantina sono state realizzate in posizione differente;
 - il vano sottoscala è stato chiuso con una porta;
 - la cantina è destinata a centrale termica;
 - risulta realizzata una scala esterna accessibile dal locale assentito come cantina che si sviluppa in aderenza al muro perimetrale est del fabbricato;
 - nel locale assentito come magazzino risulta realizzata un'ulteriore apertura tipo finestra nel muro perimetrale nord del fabbricato;
- al piano rialzato sono state realizzate delle opere edili per modificare



parzialmente la distribuzione interna degli ambienti. In particolare:

- non risultano realizzate le pareti divisorie tra il soggiorno e l'ingresso;
 - risultano realizzate delle spallette murarie tra l'ingresso e il disimpegno delle camere (nel grafico progettuale tali pareti vengono verosimilmente rappresentate con segno a zig zag tracciato a penna);
 - nel muro perimetrale sud del locale soggiorno le aperture sono state realizzate da finestra con affiancata una porta anziché porta finestra (nel prospetto sud progettuale tale modifica viene corretta a matita cancellando le porzioni non realizzate);
- sull'area scoperta:
- è presente un box / ricovero attrezzi con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata in una porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato;
 - è presente un gazebo con struttura metallica in altra porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato;
 - è presente una tettoia con struttura in legno ad est del fabbricato ed edificata in aderenza allo stesso.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene cautelativamente necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità distributive accertate, precisando che, cautelativamente, non sarà comunque possibile ottenere la sanatoria dei locali adibiti a cucina e a w.c. realizzati al piano seminterrato in quanto non dotati di altezza utile sufficiente.



Nel caso della cucina il D.M. 05/07/1975 e le normative igienico-sanitarie impongono altezze minime per i locali abitabili pari a 2,70 m.

Anche con le recenti deroghe del “Salva Casa”, l’altezza minima per i locali principali potrebbe scendere a 2,40 m a specifiche condizioni, ma 2,30 m è un’altezza che vincola inderogabilmente lo spazio a uso accessorio.

Nel caso del servizio igienico, l’altezza minima di 2,40 m non è garantita.

Si renderanno necessarie, pertanto, delle opere di messa in pristino rimuovendo gli impianti (scarichi e adduzioni idriche) e l’arredo fisso della cucina e del servizio igienico, ripristinando la destinazione d’uso assentita a magazzino.

In merito ai manufatti insistenti sull’area scoperta pertinenziale, lo scrivente evidenzia criticità di natura strutturale e urbanistica che ne precludono verosimilmente la regolarizzazione.

Con particolare riferimento alla tettoia edificata in aderenza al fabbricato principale, la natura dell’opera e la tipologia costruttiva impiegata rende estremamente complesso il reperimento dei requisiti necessari per l’ottenimento dell’autorizzazione sismica in sanatoria e del relativo certificato di idoneità statica.

Con riguardo a tutti i manufatti, tale quadro di irregolarità è aggravato dalla vigenza del vincolo paesaggistico di “*area di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell’art. 126 del D.Lgs. 42/2004*”, come rilevato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Volpago del Montello (cfr. allegato **sub 14** alla presente perizia di stima).



Pertanto, in assenza dei presupposti per la sanatoria, si ritiene cautelativamente necessaria la demolizione delle opere realizzate sull'area scoperta e il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni che formano il presente **lotto 2 (due)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Lo scrivente precisa che la rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 670 sub 1 è parzialmente diversa rispetto a quanto riportato nel progetto assentito. Le diversità, in particolare, riguardano il piano seminterrato.

Ad ogni modo, la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- al piano seminterrato sono state realizzate delle opere edili ed impiantistiche per modificare parzialmente la distribuzione interna degli ambienti e la loro destinazione d'uso. In particolare:
 - il locale taverna è stato diviso in due ambienti, di cui uno accessibile dal deposito per mezzo di una porta realizzata sul muro divisorio;
 - la porzione di taverna che si sviluppava tra il disimpegno e la caldaia è stata divisa dal resto del locale con una parete. Tale porzione è stata resa accessibile realizzando una parete nella parete sud del disimpegno. In tale ambiente risulta ricavata una cucina con le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
 - il vano sottoscala è stato chiuso con una porta;



- non sono state realizzate le spallette a divisione del disimpegno tra lo sbarco delle scale e quella ad ovest rispetto alla cantina;
- non risulta realizzata la porta di collegamento tra la caldaia e il vano scale interno;
- al piano rialzato sono state realizzate delle opere edili per modificare parzialmente la distribuzione interna degli ambienti. In particolare:
 - non risultano realizzate le pareti divisorie tra il soggiorno e l'ingresso;
 - risultano realizzate delle spallette murarie tra l'ingresso e il disimpegno delle camere.

Con riguardo alla rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 670 sub 2, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che 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:

- sull'area scoperta:
 - è presente un box / ricovero attrezzi con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata in una porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato;
 - è presente un gazebo con struttura metallica in altra porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato;
 - è presente una tettoia con struttura in legno ad est del fabbricato ed edificata in aderenza allo stesso.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. oggetto di pignoramento



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

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono i beni costituenti il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di



Volpago del Montello (TV) in data 29/12/2025 (cfr. allegato **sub 14** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile del Notaio Andrea Marchio depositato agli atti della procedura esecutiva viene riportata la seguente provenienza ventennale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**.

“A) Al ventennio i beni erano di proprietà dei signori

** ... (n.d.r.: Soggetto 2) e*

** ... (n.d.r.: Soggetto 3),*

comproprietari in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna in data 10 maggio 1976, rep. 81936, trascritto in Treviso il 4 giugno 1976 al n. 10031 del Registro Generale e al n. 8680 del Registro Particolare;

B) a far data dal 12 settembre 2007 i beni risultano essere di proprietà della signora ... (n.d.r.: Esecutato), eseguita, dalla medesima acquistati in forza di atto di compravendita a rogito notaio Novelli di Montebelluna in data 12 settembre 2007, rep. 123520, trascritto in Treviso il 17 settembre 2007 al n. 44606 del Registro Generale e al n. 24447 del Registro Particolare.

Nel certificato notarile in atti vengono riportate le seguenti osservazioni:

“dalla nota risulta

** che esso è stato compiuto in regime di separazione dei beni;*

** che l'area coperta e scoperta del fabbricato risulta essere quella individuata nel Catasto dei Terreni con la particella 670 del foglio 21, ente urbano di mq. 4480 (precisazione contenuta nel quadro D della nota)”.*



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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il **lotto 2 (due)** è formato da un'abitazione in villino dotata di area scoperta pertinenziale, il tutto a formare un complesso immobiliare ad uso unifamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle U.I. oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 2 (due)** si potrebbe eventualmente concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

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

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 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:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Volpago del Montello (TV) – Sez. C – Foglio 1

M.N. 670 sub 1, via Martignago n. 5 Piano S1-T, cat. A/7, classe 1, cons. 9 vani, S.C. totale 227 m² e totale escluse aree scoperte 220 m², R.C. Euro 836,66

ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2025 Pratica n. TV0058866 in atti dal 05/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58866.1/2025)*”

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Volpago del Montello (TV) – Sez. C – Foglio 1

M.N. 670 sub 2, via Martignago n. 5 Piano T, cat. F/1, cons. 4354 m²



ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2025 Pratica n. TV0058868 in atti dal 05/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58868.1/2025)*”

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

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di
m² 209,5

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione e dello stato tecnologico e impiantistico è pari a circa €/m² 950,00.

$$209,5 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 199.025,00$$

- l'area scoperta che è risultata eccedente nel calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale di m² 4.106,4

$$4.106,4 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{73.915,20}$$

Somma il valore complessivo dei beni costituenti il

lotto 2 (due) € 272.940,20

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato



e l'ultimo stato assentito e per le pratiche catastali necessarie a dare la planimetria pienamente conforme a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria e comunque ad effettuare tutti gli aggiornamenti / allineamenti che si renderanno necessari, ogni onere compreso, ogni onere compreso

€ - 10.000,00

- più probabili costi per le opere necessarie alla messa in pristino dei locali al piano seminterrato adibiti a cucina e a w.c. che, in via cautelativa, si deve ritenere non siano sanabili, alla destinazione autorizzata (smontaggio e rimozione di arredi fissi, dotazioni impiantistiche e chiusura delle tracce / scarichi con relativi ripristini e tinteggiature), per lo smantellamento dei manufatti realizzati sull'area scoperta quali tettoia, box / ricovero attrezzi e gazebo (smontaggio / demolizione completa dei manufatti compresi tagli strutturali e distacco degli eventuali sistemi di ancoraggio al suolo o alle pareti del fabbricato), compresi movimentazione interna dei materiali, cernita per tipologia (legno, ferro, inerti), carico e trasporto presso centri di recupero o smaltimento autorizzati. I più probabili costi sono stimati a



corpo, comprensivi di manodopera, noli, oneri di discarica e ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte

€ - 25.000,00

- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere conto delle indeterminatezze sull'esito della pratica in sanatoria che si dovrà presentare, in termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, demolizioni, ecc. (a tal riguardo l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che è impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su quanto sopra in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti solo all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore) e per gli imprevisti che potrebbero insorgere nell'esecuzione dei lavori di messa in pristino dei locali al piano seminterrato e nelle demolizioni dei manufatti realizzati sull'area scoperta, individuato a corpo nella misura del 5%



sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto	
2 (due): - 5% x € 272.940,20	€ - 13.647,01
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)	€ 224.293,19
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sui beni, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 44.858,64
VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)	€ 179.434,55
che si arrotonda a	€ 179.500,00
diconsi euro centosettantanovemilacinquecento / 00.	



ALLEGATI

- 1) identificazione *Esecutato* e altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) regolamento del Condominio Viridiana comprendente il bene costituente il **lotto 1 (uno)**;
- 3) atto di compravendita del 09/04/1976 al rep. 23461 del Notaio B. Parolin;
- 4) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 1 (uno)**;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 12/05/2026 a carico dell'*Esecutato*;
- 6) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 1 (uno)**;
- 7) riscontro Agenzia Entrate ricevuto con pec in data 07/01/2026;
- 8) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV) riguardante il bene costituente il **lotto 1 (uno)**;
- 9) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0062681 del 09/12/2025;
- 10) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 11) atto di vendita del 12/09/2007 al rep. 123520 del Notaio E. Novelli;
- 12) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 13) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Volpago del Montello (TV) riguardante i beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 14) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Volpago del Montello (TV) in data 29/12/2025.

Montebelluna, 03 giugno 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

