

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 390/2024 R.G.E.

promossa da

██████████ con sede legale a Milano in corso Vittorio Emanuele II
n. 24-28, C.F. e P.I. ██████████ e per essa la mandataria ██████████

██████████ con sede a Napoli in via Santa Brigida n. 39,
C.F. e P.I. ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Sternini
(lorenzosternini@pec.ordineavvocatitrevise.it) e con domicilio eletto presso
il Suo studio a Treviso in viale Trento e Trieste n. 12/A

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████
██████████ e con domicilio eletto presso il Suo
studio a ██████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Leonardo Bianco**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PEDEROBBA (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di
Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 26/06/2025 per la stima dei beni
immobili in Comune di Pederobba (TV) di proprietà dell'Esecutato, il
sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco 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:

- l'identificazione dell'*Esecutato*
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni 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 dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli *Esecutati*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 26/06/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento di accettazione dell'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., il cui esito è stato comunicato al Custode con nota e-mail pec in data 22/07/2025 che è stata dallo stesso depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 22/09/2025.

Nel contempo il sottoscritto acquisiva la documentazione catastale del compendio immobiliare pignorato.

Il sottoscritto effettuava quindi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pederobba (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.)

In data 04/07/2025 lo scrivente provvedeva a depositare presso l'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dei seguenti atti con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*:

- atto di compravendita in data 03/07/1984 rep. 5006 Notaio Lorenzo Ferretto;
- atto di compravendita in data 29/05/1985 rep. 8216 Notaio Lorenzo Ferretto.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile rilasciava copia degli atti richiesti.

Con pec in data 04/07/2025 il sottoscritto 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 data 14/07/2025 il Comune di Pederobba (TV) rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 9595.

Con pec in data 29/07/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che è stato possibile individuare n. 9 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione allegati alla presente comunicazione”* ed inviava pure copia degli atti reperiti in archivio.

In data 30/07/2025 il Comune di Pederobba rilasciava copia delle pratiche edilizie reperite in archivio.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo ai beni pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava sopralluoghi ai beni pignorati per i giorni 07/11/2025, 18/11/2025 e 22/12/2025.

Nei giorni concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Lo scrivente Esperto Stimatore, con riferimento al provvedimento in data 20/11/2025 dell'Ill.mo Sig. Giudice con cui, tra altre cose, incaricava *“... l'esperto stimatore di esaminare i preventivi di spesa ricevuti dal custode e di esprimere una valutazione di massima sulla necessità dei lavori prospettati e sulla congruità delle somme esposte”*, precisa che alla data di invio della presente perizia di stima non erano ancora pervenuti preventivi da parte del Custode.

A seguito dell'invio della perizia di stima, il Custode inoltrava allo scrivente



Esperto Stimatore la pec ricevuta in data 22/01/2026 dal *Conduttore 1* con allegato il preventivo di spesa della Ditta [REDACTED] (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima).

Il sottoscritto, così come stabilito dal Giudice, provvede ad esporre la propria “...*valutazione di massima sulla necessità dei lavori prospettati e sulla congruità delle somme esposte*” nell’apposito capitolo integrativo denominato “*valutazione di massima del preventivo ricevuto*” che si trova in calce rispetto al capitolo riguardante la stima del “*valore attuale dei beni*” del **lotto 1 (uno)**.

Sempre a seguito dell’invio della perizia di stima, perveniva da parte del *Conduttore 4* la copia integrale del “*Contratto di locazione ad uso diverso di abitazione*” in data 01/09/2023 priva di sottoscrizioni (cfr. allegato **sub 52** alla presente perizia di stima).

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 del bene che inviava in data 19/01/2026 a:

- **Avv. Lorenzo Sternini**, legale di [REDACTED] per essa la mandataria [REDACTED]
[REDACTED] – *creditrice*
procedente – tramite comunicazione *pec* all’indirizzo:
lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it
- [REDACTED] legale dell’*Esecutato* – tramite comunicazione *pec* all’indirizzo:



- [REDACTED]
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione *pec* all'indirizzo:

ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

assegnando a tutti tempo fino al giorno 03/02/2026 per il deposito di eventuali osservazioni.

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

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

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.

INTERVENUTI O COSTITUITI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 03/01/2026 **non** risultano ulteriori intervenuti e/o costituiti rispetto alla Creditrice procedente.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione i seguenti beni:

“per la quota di 1/1 di piena proprietà

COMUNE DI PEDEROBBA

Catasto Fabbricati

SEZIONE B - FOGLIO 3

- *Mapp.267, sub.43, Cat. D/8, Via Feltrina n.19;*
- *Mapp.267, sub.44, Cat. C/1 , consistenza mq.126, Via Feltrina n . 19;*
- *Mapp.267, sub.45, Cat. C/1, consistenza mq.273, Via Feltrina n.19;*



- Mapp.267, sub.37, Cat. C/1, consistenza mq.134, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.42, Cat. C/1, consistenza mq.458, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.41, Cat. C/1, consistenza mq.153, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.47, Cat. C/2, consistenza mq. 177, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.48, Cat. C/2, consistenza mq.350, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.49, Cat. C/2, consistenza mq.302, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.50, Cat. C/2, consistenza mq.117, Via Feltrina n.19;
- Mapp.267, sub.20, Cat. C/2, consistenza mq.226, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.21, Cat. C/2, consistenza mq.119, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.23, Cat. C/2, consistenza mq.141, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.24, Cat. C/2, consistenza mq.145, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.26, Cat. F/5, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.27, Cat. F/1, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.52, Cat. C/1, consistenza mq.181, Via Feltrina n.19/E;
- Mapp.267, sub.31, Cat. D/8, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.32, Cat. D/8, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.33, Cat. C/1, consistenza mq.97, Via Feltrina;
- Mapp.267, sub.34, Cat. C/1, consistenza mq.353, Via Feltrina n.19;
- Mapp.36, sub.1, Cat. D/1, Via Feltrina;
- Mapp.36, sub.3, Cat. F/1, consistenza mq.5709, Via Feltrina.

* * *

per la quota di 1 / 1 di piena proprietà:

COMUNE DI PEDEROBBA

Catasto Terreni

FOGLIO 18



- Mapp.36, terreno, ente urbano, consistenza 88 are e 82 centiare.

* * *

per le quote di proprietà di spettanza:

COMUNE DI PEDEROBBA

Catasto Fabbricati

SEZIONE B - FOGLIO 3

- Mapp.267, sub.6, ente comune;
- Mapp.267, sub.46, ente comune;
- Mapp.267, sub.51, ente comune;
- Mapp.267, sub.8, ente comune;
- Mapp.267, sub.9, ente comune;
- Mapp.267, sub. 10, ente comune;
- Mapp.267, sub.12, ente comune;
- Mapp.267, sub.13, ente comune;
- Mapp.267, sub.25, ente comune;
- Mapp.267, sub.39, ente comune.

il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto”.

Precisando che il bene comune censito con il M.N. 267 sub 12 risulta soppresso e che, pertanto, non verrà trattato, lo scrivente suddivide i beni pignorati nei seguenti Lotti.

Lotto 1 (uno)

Il **lotto 1 (uno)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dai seguenti beni:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 36 sub 1** – cat. D/1 opifici



- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 36 sub 3** – cat. F/1 area urbana

Lotto 2 (due)

Il **lotto 2 (due)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 20** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 3 (tre)

Il **lotto 3 (tre)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 21** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non



censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 4 (quattro)

Il **lotto 4 (quattro)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 23** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:



- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 5 (cinque)

Il **lotto 5 (cinque)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 24** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 6 (sei)

Il **lotto 6 (sei)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 31** – cat. D/8 fabbricati costruiti o adattati per le



speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 7 (sette)

Il **lotto 7 (sette)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3 con il **M.N. 267 sub 32** – cat. D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 9** – androne d'ingresso
 - **M.N. 267 sub 10** – montacarichi (di fatto non esistente)



- **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 8 (otto)

Il **lotto 8 (otto)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 33** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 9** – androne d'ingresso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 9 (nove)

Il **lotto 9 (nove)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente



bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 34** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 10** – montacarichi (di fatto non esistente)
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 39** – vano scala e scala

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 10 (dieci)

Il **lotto 10 (dieci)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 37** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 8** – vano scala e ascensore
 - **M.N. 267 sub 9** – androne d'ingresso



- **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
- **M.N. 267 sub 51** – corridoio di distribuzione

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 11 (undici)

Il **lotto 11 (undici)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 41** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 8** – vano scala e ascensore
 - **M.N. 267 sub 9** – androne d'ingresso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 39** – vano scala e scala
 - **M.N. 267 sub 51** – corridoio di distribuzione

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:



- **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
- **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 12 (dodici)

Il **lotto 12 (dodici)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 42** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 8** – vano scala e ascensore
 - **M.N. 267 sub 9** – androne d'ingresso
 - **M.N. 267 sub 10** – montacarichi (di fatto non esistente)
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 39** – vano scala e scala
 - **M.N. 267 sub 51** – corridoio di distribuzione

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 13 (tredici)

Il **lotto 13 (tredici)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:



- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3 con il **M.N. 267 sub 43** – cat. D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 8** – vano scala e ascensore
 - **M.N. 267 sub 9** – androne d'ingresso
 - **M.N. 267 sub 13** – vano scala
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 14 (quattordici)

Il **lotto 14 (quattordici)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3 con il **M.N. 267 sub 44** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:



- **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 15 (quindici)

Il **lotto 15 (quindici)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 45** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 16 (sedici)

Il **lotto 16 (sedici)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:



- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 47** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 17 (diciassette)

Il **lotto 17 (diciassette)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 48** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 13** – vano scala
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori



- **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 18 (diciotto)

Il **lotto 18 (diciotto)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 49** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 19 (diciannove)



Il **lotto 19 (diciannove)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 50** – cat. C/2 magazzini e locali di deposito

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 6** – rampa accesso
 - **M.N. 267 sub 10** – montacarichi (di fatto non esistente)
 - **M.N. 267 sub 25** – sala contatori
 - **M.N. 267 sub 46** – locale di accesso ai magazzini

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666

Lotto 20 (venti)

Il **lotto 20 (venti)** sarà costituito per l'intero della piena proprietà dal seguente bene:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3
con il **M.N. 267 sub 52** – cat. C/1 negozi e botteghe

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:



- **M.N. 267 sub 25** – sala contatori

e oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili:

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
 - **M.N. 267 sub 26** – lastrico solare
 - **M.N. 267 sub 27** – area scoperta di m² 4.666



ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto;
- 3) atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto;
- 4) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 1 (uno)**;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 31/12/2025 a carico dell'*Esecutato*;
- 6) documentazione fotografica descrittiva dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 7) riscontro dell'Agenzia delle Entrate in data 27/09/2024;
- 8) pratiche edilizie reperite agli atti del Comune di Pederobba (TV) riguardanti i beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 9) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pederobba (TV) in data 14/07/2025 al prot. 9595;
- 10) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 11) documentazione fotografica descrittiva del fabbricato commerciale comprendente i beni costituenti i lotti dal **2 (due)** al **20 (venti)**;
- 12) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 13) pratiche edilizie reperite agli atti del Comune di Pederobba (TV) riguardanti il fabbricato comprendente i beni costituenti i lotti dal N. 2 al N. 20;



- 14) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 3 (tre)**;
- 15) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 3 (tre)**;
- 16) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 4 (quattro)**;
- 17) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 4 (quattro)**;
- 18) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 5 (cinque)**;
- 19) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 5 (cinque)**;
- 20) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 6 (sei)**;
- 21) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 6 (sei)**;
- 22) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 7 (sette)**;
- 23) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 7 (sette)**;
- 24) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 8 (otto)**;
- 25) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 8 (otto)**;
- 26) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 9 (nove)**;
- 27) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 9 (nove)**;
- 28) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 10 (dieci)**;



- 29) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 10**
(dieci);
- 30) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 11**
(undici);
- 31) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 11**
(undici);
- 32) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 12**
(dodici);
- 33) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 12**
(dodici);
- 34) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 13**
(tredici);
- 35) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 13**
(tredici);
- 36) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 14**
(quattordici);
- 37) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 14**
(quattordici);
- 38) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 15**
(quindici);
- 39) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 15**
(quindici);
- 40) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 16**
(sedici);
- 41) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 16**



- (sedici);
- 42) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 17**
(diciassette);
- 43) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 16**
(diciassette);
- 44) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 18**
(diciotto);
- 45) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 18**
(diciotto);
- 46) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 19**
(diciannove);
- 47) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 19**
(diciannove);
- 48) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 20**
(venti);
- 49) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 20**
(venti);
- 50) contratto di locazione ricevuto dal Custode riguardante il bene
costituente il **lotto 20 (venti)**;
- 51) preventivo in data 20/01/2026 della ditta [REDACTED]
- 52) contratto di locazione ricevuto dal *Conduttore 4* riguardante il bene
costituente il **lotto 9 (nove)**.

Montebelluna, 19 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE



Dott. Ing. Lanfranco Tesser



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 Pederobba – Sez. B – Foglio 3

BENE 1

M.N. 36 sub 1, via Feltrina Piano T, cat. D/1, R.C. € 13.492,95

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE del 16/03/2015 Pratica n. TV0064769 in atti dal 16/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 36880.1/2015)*”.

BENE 2

M.N. 36 sub 3, via Feltrina, cat. F/1, cons. 5.709 m²

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2012 Pratica n. TV0297262 in atti dal 19/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57129.1/2012)*”.

Con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Pederobba (TV) nel Foglio 18 con il M.N. 36 di are 88.82, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 10/08/1990 Pratica n. TV0257448 in atti dal 25/08/2005 /AN (n. 40930.1/1990)*”;
- i beni costituenti il presente lotto e/o quelli da cui si è originata l’attuale consistenza sono pervenuti in ditta all’*Esecutato* in forza di:
 - atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a



- Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima);
- atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 18/06/1985 al N. 1725 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 17/06/1985 ai nn. 12038/9961 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima)
 - con atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805, sono stati trasferiti “... *Catasto terreni – partita 5132 ... COMUNE DI PEDEROBBA ... Foglio 18° ... M.n° 337ex36/b ... M.n° 338ex37/b ... M.n° 267ex267/a ...*” di complessive are 78.72 evidenziando che “*Le parti precisano che la superficie coperta e scoperta è di reali mq. 7.743 (settemilasettecentoquarantatre), anziché di catastali mq. 7.872 (settemilaottocentosettantadue)*” (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima);
 - per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, il fabbricato di cui al M.N. 36 sub 1 e l’area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3 sono entrambi dotati di accessi lungo e in prosecuzione del front nord del fabbricato stesso. In forza di quanto desumibile dall’estratto di mappa catastale e dalle planimetrie dei detti beni, l’area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3, procedendo verso il confine ovest, subisce un



progressivo restringimento planimetrico fino ad annullarsi. Dallo stato di fatto accertato, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia l'esistenza di una situazione di promiscuità d'uso della fascia dell'area scoperta interposta tra i fabbricati di cui ai mappali N. 36 e N. 267.

Detta fascia funge, di fatto, da area di sedime per servizi accessori (parcheggi privati e/o a uso pubblico e viabilità di accesso carraia e/o pedonale ai fabbricati) correlati sia al fabbricato insistente sull'ente urbano di cui al M.N. 36 che a quelli insistenti sull'ente urbano di cui al M.N. 267.

Tale configurazione determina una reciproca dipendenza funzionale tra le U.I. di cui ai due mappali, e lo scrivente segnala che, preliminarmente alla vendita frazionata in lotti del compendio di cui trattasi, si renderà necessaria la regolarizzazione dei relativi diritti reali di godimento e/o di nocumento mediante frazionamento della fascia di area scoperta in esame con costituzione di servitù a favore e/o a carico.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** è contenuta nell'allegato **sub 4** 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. 267, N. 96, N. 753, N. 752, pubblica strada denominata via Zona Industriale e/o mappali N. 352, N. 347, N. 350, N. 345, N. 361, N. 358, N. 873 e N. 368, tutti del Foglio 18 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI



La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerente di qualsiasi specie, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* con:

- atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima);
- atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 18/06/1985 al N. 1725 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 17/06/1985 ai nn. 12038/9961 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).

Nell'atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto, in particolare, viene precisato che:

- art. 2: *“Avviene la cessione con riguardo allo stato e grado attuale degli immobili ceduti, considerati a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù inerente, con l'immediato trasferimento nella parte acquirente del possesso, con ogni utile e peso relativo”*;
- art. 12: *“Viene espressamente costituita a favore dei m.n. 337-338-267 compravenduti ed a carico del mappale n. 339 (ex267/b) di proprietà della società venditrice, servitù di passaggio con ogni mezzo ed*



automezzo e senza limitazioni di orario.

A carico dei mappali n° 337-338-267 compravenduti, ed a favore della restante proprietà della società venditrice in Comune di Pederobba – Sezione A – Foglio 12° m.n° 176-154, Foglio 14° m.n° 77, Sezione B Foglio 3° m.n° 80-58-59-36-37-50-62-267-95/a-100-108/a-61-81-9-10-111/a-5/a, viene costituita servitù di fognatura con le modalità e la portata dell'impianto attualmente in funzione e con la facoltà di costruire, se necessario, idonea rete di smaltimento acque bianche, bionde o nere da costruire, a cura e spese della società venditrice, lungo il confine sud dei mappali n° 338 e 267”.

Nell'atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto, in particolare, viene precisato che:

- art. 2: *“Avviene la cessione con riguardo allo stato e grado attuale del terreno ceduto, considerato a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione e ragione, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se esistenti, con l'immediato trasferimento nella parte acquirente del possesso, con ogni utile e peso relativo, così come dalla parte venditrice si possiede si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato”;*
- art. 9: *“Le parti estinguono espressamente la servitù di fognatura costituita col citato mio atto in data 3 luglio 1984 n° 5006 di rep., relativamente ai fondi ancora di proprietà della società venditrice e cioè i mappali n° 368 – 363 – 358 – 361 – 346 – 367 – 343 – 344 – 345- 350 – 347 – 352 – 80 – 81 – 95 – 351 – 348 – 100 – 108/a del Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3° (ora Foglio 18°). ... Si*



precisa inoltre che la servitù di passaggio costituita col citato mio atto in data 3 Luglio 1984 n° 5006 di rep., a favore dei mappali n° 337 – 338 – 267 deve intendersi anche a favore di quanto acquistato mappali n° 36 – 37 – 359 – 362 – 349 – 50 – 353 del Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3° (ora Foglio 18°) ed a carico dei mappali n° 368 – 363 – 358 – 361 stessi Comune, Sezione e Foglio, di proprietà della società venditrice e che le spese di manutenzione della relativa strada saranno ripartite tra i frontisti in proporzione delle rispettive superfici coperte edificate.

La società venditrice acconsente espressamente che la società acquirente edifichi costruzioni sui mappali n° 36 – 349 – 359 – 362 anche in aderenza ai mappali n° 358 – 363 – 368 di proprietà della società venditrice.

A dette servitù, rientrando nel reciproco contemperamento di interessi, viene assegnato un valore di lire 100.000,= (centomila); data comunque la reciprocità delle concessioni non si ha alcun esborso di denaro, riconoscendo non esservi titolo all'ipoteca legale.

Il tutto comunque nel rispetto della normativa urbanistica vigente al riguardo”.

Come già evidenziato nel precedente paragrafo “*identificazione catastale*”, lo scrivente evidenzia che, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, il fabbricato di cui al M.N. 36 sub 1 e l'area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3 sono entrambi dotati di accessi lungo e in prosecuzione del front nord del fabbricato stesso. In forza di quanto desumibile dall'estratto di mappa catastale e dalle planimetrie dei detti beni, l'area scoperta di cui al



M.N. 36 sub 3, procedendo verso il confine ovest, subisce un progressivo restringimento planimetrico fino ad annullarsi. Dallo stato di fatto accertato, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia l'esistenza di una situazione di promiscuità d'uso della fascia dell'area scoperta interposta tra i fabbricati di cui ai mappali N. 36 e N. 267.

Detta fascia funge, di fatto, da area di sedime per servizi accessori (parcheggi privati e/o a uso pubblico e viabilità di accesso carraia e/o pedonale ai fabbricati) correlati sia al fabbricato insistente sull'ente urbano di cui al M.N. 36 che a quelli insistenti sull'ente urbano di cui al M.N. 267.

Tale configurazione determina una reciproca dipendenza funzionale tra le U.I. di cui ai due mappali, e lo scrivente segnala che, preliminarmente alla vendita frazionata in lotti del compendio di cui trattasi, si renderà necessaria la regolarizzazione dei relativi diritti reali di godimento e/o di nocumento mediante frazionamento della fascia di area scoperta in esame con costituzione di servitù a favore e/o a carico.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, inoltre, che la zona in prossimità dei confini sud ed est è interessata dal passaggio di una linea elettrica aerea.

La rete di distribuzione, in particolare, è sorretta da tre sostegni: un palo in calcestruzzo, situato vicino allo spigolo sud-ovest dell'area scoperta, e due tralicci metallici su plinto in calcestruzzo armato, ubicati rispettivamente nei pressi dello spigolo sud-est e a circa 15÷20 metri da quello nord-est.

DITTA INTESTATARIA

Tenuto conto di quanto riportato nella certificazione notarile, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** risulta:

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



in forza di:

- atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);
- atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 18/06/1985 al N. 1725 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 17/06/1985 ai nn. 12038/9961 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

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

Dall'ispezione ordinaria effettuata in data 31/12/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente al certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* risultano n. 2 ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Risultano, in particolare, l'iscrizione contro del 16/10/2024 ai nn. 37328/5895 e la trascrizione contro del 17/03/2025 ai nn. 9454/6545 che,



però, non riguardano i beni oggetto della presente procedura.

Dal certificato notarile in atti e da quanto accertato mediante ispezione ordinaria effettuata in data 31/12/2025, si evince che i beni pignorati, tra cui anche quelli 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 ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

N. particolare 28205 del 28/10/2024 – N. generale 38960

“Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Il Tribunale Di Treviso del 19 settembre 2024 repertorio n. 6957 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 ottobre 2024 al numero generale 38960 e al numero particolare 28205 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 43, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 44, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 45, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 37, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 42, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 41, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 47, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 48, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 49, riportato in NCEU a



Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 50, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 52, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 36 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 36 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti di comproprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 6, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 46, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 51, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 8, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 9, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 12, riportato in NCEU



a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 13, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 25, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 39 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura”.

ISCRIZIONI

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

N. particolare 3905 del 29/07/1998 – N. generale 23396

“Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Talice Paolo del 23 luglio 1990 repertorio n. 43034 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 luglio 1998 al numero generale 23396 e al numero particolare 3905 a favore di

[REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F.

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV) Piazza G.b.

Dall'armi 1, per capitale di £ 4.000.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 7.200.000.000, durata 15 anni, a carico di ...

(n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 18, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 19, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 22, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a



Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 28, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 29, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti di comproprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 6, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 7, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 8, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 9, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 12, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 13, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 25 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura”.

Nella certificazione viene riportato che “A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- *in data 9 marzo 2007 ai nn. 11587/1840 di annotazione ad iscrizione proroga di mutuo;*
- *in data 14 novembre 2013 ai nn. 32887/5600 di annotazione ad*



iscrizione rinegoziazione di mutuo;

- *in data 20 luglio 2018 ai nn. 25813/4291 di rettifica”*

*** Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

N. particolare 5671 del 11/05/2006 – N. generale 22294

“Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Marchio Andrea del 9 maggio 2006 repertorio n. 28917 /13235 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 11 maggio 2006 al numero generale 22294 e al numero particolare 5671 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F.

[REDACTED] per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata 10 anni, a carico di ...

(n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 18, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 22, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 28, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 29, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32,



riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione

Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 36, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 37, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 41, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 42, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 36 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 36 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 556 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 556 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 556 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 556 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 556 Subalterno 9, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 556 Subalterno 10, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 556 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura e altri beni”.

Nella certificazione viene riportato che “*A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:*

- *In data 7 settembre 2011 ai nn. 30788/4597 di restrizione di beni*
Foglio 8 Particella 556 Subalterno 1
Foglio 8 Particella 556 Subalterno 6
Foglio 8 Particella 556 Subalterno 7
Foglio 8 Particella 556 Subalterno 8
Foglio 8 Particella 556 Subalterno 9
Foglio 8 Particella 556 Subalterno 10



- *In data 9 marzo 2007 al n. 1842 di annotazione ad iscrizione proroga di mutuo*
- *In data 14 novembre 2013 al n. 5602 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo”*

*** Terza ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

N. particolare 4201 del 20/07/2018 – N. generale 25813

“Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Talice Paolo del 23 luglio 1998 repertorio n. 43034 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 20 luglio 2018 al numero generale 25813 e al numero particolare 4201 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] per capitale di € 2.065.827,60 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.718.489,67, a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 43, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 44, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 45, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 37, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 42, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 41, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 47, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 48, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 49, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 50, riportato in NCEU



a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 52, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti di comproprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 61 riportato in NCEU a Sezione Urbana 8 Foglio 3 Particella 267 Subalterno 46, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 51, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 8, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 9, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 12, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 13, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 25, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 39 siti nel comune di Pederobba (TV)



oggetto della procedura”.

Nella certificazione notarile viene riportato *“In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Treviso il 28 luglio 1998 al numero generale 23396 e al numero particolare 3905 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo”.*

DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente premette che l'orientamento dei confini delle U.I. e dei fronti degli immobili è stato definito sulla base dei punti cardinali così come desumibili dalla mappa catastale.

Il **lotto 1 (uno)** è formato, per l'intero della piena proprietà, dai seguenti beni:

- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3 con il **M.N. 36 sub 1** – cat. D/1 opifici
- U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3 con il **M.N. 36 sub 3** – cat. F/1 area urbana

costituenti un fabbricato ad uso industriale dotato di area scoperta pertinenziale sito in via Feltrina al civico 21.

Con riguardo all'epoca in cui è stato edificato, il sottoscritto precisa che nell'atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto viene precisato che oggetto di trasferimento sono *“gli immobili costituiti da capannone industriale con relativa area circostante, facente parte del complesso “Nuova Industria Conserviera” ... e precisamente: Catasto terreni – partita 5132 ... COMUNE DI PEDEROBBA ... Foglio 18° ... M.n° 337ex36/b ... M.n° 338ex37/b ... M.n° 267ex267/a ... con sovraeretto capannone industriale al piano terra, non*



ancora censito, ma esattamente individuato nelle planimetrie di variazione presentate per l'introduzione all'U.T.E. di Treviso in data 29 giugno 1984 al n° 2184 di registrazione, (relativa alla costruzione) e al n° 2183 di registrazione (relativa all'area scoperta di pertinenza)".

Nell'atto di compravendita, inoltre, viene precisato che *"Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla società venditrice, allo stato di semplice terreno, per atto di compravendita in data 15 dicembre 1972 n° 12942 di rep. notaio Parolin ..."*.

Tenuto conto che la prima pratica edilizia fornita dai tecnici del Comune di Pederobba è la concessione edilizia N. 893/84 in data 11/10/1984 – prot. 4942/84 riguardante i *"lavori di variante prospettica e sistemazione interna di capannone"*, si deve ritenere come certo che l'edificazione dell'originaria consistenza compravenduta con atto in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto sia stata realizzata in un'epoca compresa tra il 15/12/1972 (atto di compravendita al numero 12942 di repertorio del Notaio Parolin) e il 03/07/1984 (atto di compravendita al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto).

I successivi interventi di ampliamento e di modifiche interne e/o prospettiche sono stati realizzati tra il 1984 e il 1989.

Dal certificato di collaudo statico in data 19/10/1987 a firma del Dott. Ing. [REDACTED] reperito agli atti del Comune di Pederobba si ricavano utili informazioni riguardo le strutture.

In particolare, dal detto certificato si ricava che *"... Trattasi dell'ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale ad un piano fuori terra, a struttura fuori terra completamente prefabbricata. Il nuovo*



fabbricato è collegato all'esistente, avente lo stesso tipo di struttura.

Le fondazioni sono in conglomerato cementizio armato, del tipo plinto a bicchiere sotto i pilastri, fondazioni continue perimetrali per supporto pannelli, collegamenti interni fra i plinti. Poggiano su terreno di buone caratteristiche per portate e cedimenti.

La struttura fuori terra è costituita da due nuove file di otto pilastri prefabbricati, portanti architravi precompressi, con funzione di sostegno della copertura e di carroponte da 50 q.li;

La copertura è costituita da travi precompressi a "Y" vincolati agli architravi e controventati mediante timpani in c.a. prefabbricati.

I tamponamenti sono costituiti da pannelli in c.a. prefabbricati, collegati alla struttura principale ...".

In forza di quanto è stato riferito dal *Conduttore I* nel corso del sopralluogo, il tetto ha manto di copertura costituito da controsoffitto interno in lastre piane grecate in fibrocemento con alcuni elementi piani e grecati in vetroresina a costituire lucernari e da lastre esterne ondulate e curve in fibrocemento con alcuni elementi ondutati e curvi in vetroresina posti in corrispondenza di quelli piani del controsoffitto a costituire lucernari.

Tenuto conto dell'epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che il fibrocemento di cui sono costituite le lastre del manto di copertura è verosimilmente del tipo contenente amianto.

Sulla base dell'ultimo progetto assentito, allegato alla concessione edilizia N. 891506 in data 14/04/1989 – prot. 1830, il fabbricato industriale censito al M.N. 36 sub 1 dispone di un'area destinata a uffici e servizi, situata nella zona compresa tra i fronti nord ed ovest, del laboratorio, del magazzino



materie prime e prodotto finito e del laboratorio carpenteria metallica leggera, quest'ultimo dotato di servizi in corrispondenza dello spigolo tra i fronti nord ed est del laboratorio stesso.

Con riferimento all'area destinata a uffici e servizi, il progetto assentito prevede uno sviluppo su un unico livello fuori terra comprendente l'ingresso, l'ufficio dotato di servizio igienico, l'ingresso operai, lo spogliatoio dotato di servizi e altri servizi accessibili dall'area produttiva.

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo ha accertato che, oltre a realizzarsi la zona uffici e servizi con forma in pianta parzialmente difforme a quanto assentito, è stato anche realizzato un secondo livello ricavando un'ulteriore zona uffici, dotata anch'essa di servizi igienici, raggiungibile per mezzo di una scala metallica, il tutto realizzato, sulla base del richiamato progetto assentito, in assenza di autorizzazione.

Il fabbricato è dotato di accessi pedonali e carrai che comunicano con l'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 36 sub 1 di superficie catastale pari a 5.709 m².

L'area scoperta si sviluppa principalmente a est e a sud del fabbricato industriale ed è dotata di recinzione lungo i confini ovest, sud ed est realizzata giusta autorizzazione edilizia N. 942399 in data 18/05/1995 – prot. 94/12335.

In forza di quanto è riportato nella richiamata autorizzazione edilizia, l'area scoperta è dotata di due accessi con “cancello”: uno posto sul lato ovest in prolungamento del fronte ovest e l'altro sul lato nord in prolungamento del fronte nord).

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo ha rilevato la presenza di



un cancello carraio anche lungo il confine sud dell'area scoperta che deve, pertanto, considerarsi realizzato in assenza di autorizzazione.

Come già evidenziato nel precedente paragrafo “*identificazione catastale*”, lo scrivente evidenzia che, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, il fabbricato di cui al M.N. 36 sub 1 e l'area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3 sono entrambi dotati di accessi lungo e in prosecuzione del front nord del fabbricato stesso. In forza di quanto desumibile dall'estratto di mappa catastale e dalle planimetrie dei detti beni, l'area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3, procedendo verso il confine ovest, subisce un progressivo restringimento planimetrico fino ad annullarsi. Dallo stato di fatto accertato, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia l'esistenza di una situazione di promiscuità d'uso della fascia dell'area scoperta interposta tra i fabbricati di cui ai mappali N. 36 e N. 267.

Detta fascia funge, di fatto, da area di sedime per servizi accessori (parcheggi privati e/o a uso pubblico e viabilità di accesso carraia e/o pedonale ai fabbricati) correlati sia al fabbricato insistente sull'ente urbano di cui al M.N. 36 che a quelli insistenti sull'ente urbano di cui al M.N. 267.

Tale configurazione determina una reciproca dipendenza funzionale tra le U.I. di cui ai due mappali, e lo scrivente segnala che, preliminarmente alla vendita frazionata in lotti del compendio di cui trattasi, si renderà necessaria la regolarizzazione dei relativi diritti reali di godimento e/o di nocumento mediante frazionamento della fascia di area scoperta in esame con costituzione di servitù a favore e/o a carico

Sull'area scoperta a est del fabbricato industriale insiste anche la cabina ENEL realizzata giusta concessione edilizia N. 941/84 in data 29/12/1984 –



prot. 7889/84 e concessione edilizia N. 941/P in data 22/08/1986 – prot. 4933/86.

Sull'area scoperta, inoltre, risultano realizzate altre strutture, tipo tettoie aventi struttura portante metallica e copertura in onduline, nelle vicinanze rispetto alla cabina ENEL e in aderenza al prospetto sud.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle U.I. oggetto di accertamento, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni costituenti il **lotto 1 (uno)** presentano condizioni manutentive e conservative di livello mediocre, come da documentazione fotografica allegata.

Con riguardo alla copertura, il sottoscritto segnala che con nota del 24/10/2025 [REDACTED], legale del *Conduttore 1*, ha segnalato al Custode “... una situazione di estrema gravità e urgenza che richiede un Vostro immediato intervento. Da diverse settimane, e con un drastico peggioramento a seguito delle recenti precipitazioni, si stanno verificando copiose e diffuse infiltrazioni di acqua meteorica dal tetto del capannone industriale condotto in locazione dalla mia assistita. Tali perdite stanno causando un progressivo e grave deterioramento della struttura stessa dell'immobile, con danni all'impiantistica e alle finiture interne. Oltre a ciò, l'acqua sta danneggiando macchinari, attrezzature e merci di ingente valore di proprietà della ... (n.d.r. *Conduttore 1*), stoccate all'interno dei locali. La situazione, inoltre, compromette la sicurezza dell'ambiente di lavoro per i



dipendenti e rischia di pregiudicare la continuità stessa dell'attività produttiva, con conseguenti e relevantissimi danni economici per la società conduttrice”.

A seguito di tale segnalazione seguiva il provvedimento dell'Ill.mo Sig. G.E. in data 20/11/2025 con cui, tra altre cose, incaricava “... *l'esperto stimatore di esaminare i preventivi di spesa ricevuti dal custode e di esprimere una valutazione di massima sulla necessità dei lavori prospettati e sulla congruità delle somme esposte*”.

Il sottoscritto precisa che alla data di invio della presente perizia di stima non erano pervenuti preventivi da parte del Custode.

Ad ogni modo, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha effettivamente accertato all'interno del fabbricato industriale tracce di avvenute infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il sottoscritto, inoltre, segnala che nei servizi igienici degli spogliatoi e in quelli degli uffici ricavati al primo piano risultano zone con il rivestimento in piastrelle danneggiato e/o mancante anche a causa di alcuni lavori impiantistici.

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 interni ed esterni, la ridipintura esterna e dei locali ad uso ufficio, e altresì la manutenzione di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

L'U.I. di cui al M.N. 36 sub 1, per quanto è stato possibile accertare ed è stato riferito nel corso del sopralluogo dal *Conduttore 1*, è dotata dei



seguenti impianti:

- riscaldamento e condizionamento con split e unità esterne (per quanto accertato, installate all'interno della zona produttiva del fabbricato) nella sola zona ad uso uffici;
- impianto telefonico nella zona ad uso uffici;
- impianto elettrico;
- impianto fognario;
- altri impianti specifici per l'attività svolta.

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

Controlli e accertamenti da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento anche di rilevante entità.

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

Superficie commerciale convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 36 sub 1 – cat. D/1 (con la precisazione che, cautelativamente, non viene considerata la superficie degli uffici ricavati al piano primo in quanto non assentiti)

-

1



ocali principali	m ² 3.165,9 x 1,0	m ² 3.165,9
area urbana di cui al M.N. 36 sub 3		
-	s	
uperficie scoperta catastale	m ² 5.709,0 x 0,1	<u>m² 570,9</u>
Superficie totale commerciale convenzionale		m² 3.736,8

Generalità

Con pec in data 04/07/2025 il sottoscritto depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 29/07/2025 l’Agenzia delle Entrate comunicava che *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che è stato possibile individuare n. 9 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d’esecuzione allegati alla presente comunicazione”* ed inviava pure copia degli atti reperiti in archivio (cfr. allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

Con riferimento ai beni immobili costituenti il **lotto 1 (uno)**, in particolare, risulta il contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo in data 01/04/2023 N. 1697 serie 3T registrato nel 2023 (cfr. file denominato *“Loc. n. 1697-3T 2023 Montebelluna”* dell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente esamina quindi il menzionato contratto di locazione.

“Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo” in data 01/04/2023 N. 1697 serie 3T registrato nel 2023



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

Nelle premesse del contratto è riportato al punto “a) *che la società ... (n.d.r.: Esecutato) è proprietaria di un immobile sito in Pederobba (TV) via Feltrina 21, ad uso uffici e officina: CATATO FABBRICATI, foglio 3, Part. 36 sub 1, categ. D01 –rendita Euro € 13.492,95 Mq 4000,00 ...*”,

Il contratto prevede che “*la società ... (n.d.r.: Esecutato) qui di seguito nominata “LOCATRICE”, dà e concede in locazione alla società ... (n.d.r.: Conduttore 1), qui di seguito indicata anche come “CONDUTTRICE”, che a mezzo del proprio legale rappresentante, come sopra nominato, a titolo accetta e riceve l'intera consistenza immobiliare sita in Comune di Pederobba (TV), via Feltrina 21, e descritta nelle premesse al punto a”*.

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che oggetto del contratto di locazione, pertanto, è solo l'U.I. di cui al M.N. 36 sub 1 e non l'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 36 sub 3.

Nell'art. 3 del contratto viene specificato che “*La durata della presente locazione viene fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° Aprile 2023 e terminerà il 31 Marzo 2029, la stessa si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non intervenga disdetta da una o dall'altra parte, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della scadenza originaria o di quelle successive eventuali proroghe*”.

Nell'art. 5 del contratto viene pattuito che “*Il canone annuo della locazione è contenuto come segue: - Euro 21.600,00 (euro ventumilaseicento/00) annuo locativo, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 1.800,00*



(euro milleottocento/00) ciascuna. È espressamente convenuto che il canone annuo stabilito sarà di anno in anno automaticamente aggiornato, e quindi senza bisogno di richiesta della “Locatrice”, perché così espressamente pattuito dalle parti, in base alle variazioni del costo della vita, in misura pari al 75% di quella accertata dall’ISTAT secondo l’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con riferimento al mese ed all’anno precedente ...”.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato attuale applicato nella zona per U.I. con destinazioni d’uso simili a quella oggetto di stima, considerata l’ubicazione e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo può ritenersi mediamente pari a 2,00 €/m² mensili.

Tenuto conto delle particolari caratteristiche e delle condizioni manutentive e conservative del bene immobile costituente il **lotto 1 (uno)**, di cui al M.N. 36 sub 1, il canone locativo può ritenersi pari a $1,00 \div 1,20$ €/m² mensili e quindi mediamente pari a 1,10 €/m² mensili.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell’U.I. locata (solo bene di cui al M.N. 36 sub 1) pari a 3.165,9 m², lo scrivente valuta come equo e congruo che il canone di mercato possa essere di 3.482,49 €/mensili (che si arrotonda a 3.500,00 €/mensili), ossia pari a 42.000,00 €/annui (diconsi Euro quarantaduemila / 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 di 21.600,00 €/annui (che aggiornato a



norma del contratto di locazione risulta alla data odierna di 21.974,16 €/annui) è inferiore rispetto a 28.000,00 €/annui (66,6% giusto prezzo del canone pari a € 42.000,00) e pertanto la condizione **non** è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato (21.600,00 €/annui) è da considerarsi vile.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente i beni del **lotto 1 (uno)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Pederobba (TV), esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 893/84 in data 11/10/1984 – prot. 4942/84 per eseguire *“lavori di variante prospettica e sistemazione interna di capannone”* (cfr. file denominato *“1984-10-11_c.e. 893-84 prot. 4942-84”* contenuto nell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima). Tale provvedimento edilizio, per stessa indicazione contenuta nel titolo, riguarda una variante prospettica e lavori di sistemazione interna di un fabbricato evidentemente già esistente. L’atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto, effettivamente, dà atto che oggetto di trasferimento sono *“gli immobili costituiti da capannone industriale con relativa area circostante, facente parte del complesso “Nuova Industria Conserviera” ... e precisamente: Catasto terreni – partita 5132 ... COMUNE DI PEDEROBBA ... Foglio 18° ... M.n° 337ex36/b ... M.n° 338ex37/b ... M.n° 267ex267/a ... con sovraeretto capannone industriale al piano terra, non ancora censito, ma*



esattamente individuato nelle planimetrie di variazione presentate per l'introduzione all'U.T.E. di Treviso in data 29 giugno 1984 al n° 2184 di registrazione, (relativa alla costruzione) e al n° 2183 di registrazione (relativa all'area scoperta di pertinenza)". Nel detto atto di compravendita, inoltre, viene precisato che "Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla società venditrice, allo stato di semplice terreno, per atto di compravendita in data 15 dicembre 1972 n° 12942 di rep. notaio Parolin ...". Ne consegue che l'edificazione dell'originaria consistenza compravenduta con atto in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto dovrebbe essere stata realizzata in un'epoca compresa tra il 15/12/1972 (atto di compravendita al numero 12942 di repertorio del Notaio Parolin) e il 03/07/1984 (atto di compravendita al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto).

Ciò premesso, lo scrivente fa presente che i tecnici del Comune di Pederobba non hanno fornito allo scrivente il/i titolo/i edilizio/i con cui era stata autorizzata l'originaria consistenza e la relativa agibilità.

- concessione edilizia N. 941/84 in data 29/12/1984 – prot. 7889/84 per eseguire *"installazione di cabina elettrica di trasformazione"* (cfr. file denominato *"1984-12-29_c.e. 941-84 prot. 7889-84"* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 942/84 in data 24/04/1985 – prot. 7890/84 per eseguire *"variante in corso d'opera alla concessione edilizia N° 893/84 per variante prospettica e sistemazione interna di capannone"* (cfr. file denominato *"1985-04-24_c.e. 942-84 prot. 7890-84"* contenuto



nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);

- permesso di agibilità N. 893/84 e N. 942/85 in data 24/04/1985 (n.d.r.: tenuto conto del numero delle precedenti concessioni edilizie, il numero di riferimento corretto dovrebbe risultare 942/84) *“per variante prospettica e sistemazione interna di capannone”* (cfr. file denominato *“1985-04-24_agibilità 893-84_942-84”* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 941/P in data 22/08/1986 – prot. 4933/86 per eseguire *“lavori di installazione di una cabina elettrica di trasformazione – rinnovo precedente concessione N° 941/84”* (cfr. file denominato *“1986-08-22_c.e. 941-P prot. 4933-86”* contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima). Lo scrivente evidenzia che sia nella presente concessione edilizia che in quella precedente di cui al N. 941/84 in data 29/12/1984 veniva precisato che *“i lavori dovranno essere iniziati entro mesi dodici dalla notifica della presente, ed ultimati con richiesta del certificato di abitabilità entro mesi trentasei dalla data di inizio lavori”*. **Ciò premesso, lo scrivente segnala che i tecnici del Comune di Pederobba non hanno fornito allo scrivente né la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità né il certificato stesso. Il sottoscritto Esperto Stimatore, cautelativamente, evidenzia che quanto oggetto della concessione edilizia deve considerarsi privo del certificato di agibilità;**
- concessione edilizia N. 861210 in data 30/04/1987 – prot. 8256/86 per eseguire *“lavori di ampliamento fabbricato artigianale”* (cfr. file denominato *“1987-04-30_c.e. 861210 prot. 8256-86”* contenuto



nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);

- concessione edilizia N. 861210/V in data 29/01/1988 – prot. 6042/87 per eseguire “*variante in corso d’opera*” (cfr. file denominato “1988-01-29_c.e. 861210-V prot. 6042-87” contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 861210/V2 in data 12/10/1988 – prot. 2270/88 per eseguire “*lavori di variante alla destinazione d’uso di parte insediamento industriale esistente*” (cfr. file denominato “1988-10-12_c.e. 861210-V2 prot. 2270-88” contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- permesso di agibilità N. 861210 in data 25/01/1989 per “*cambio destinazione d’uso su fabbr. artigianale*” (cfr. file denominato “1989-01-25_agibilità 861210” contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 891506 in data 14/04/1989 – prot. 1830 per “*opere interne ad uso ufficio e servizi con variante prospettica del fabbricato industriale*” (cfr. file denominato “1989-04-14_c.e. 891506 prot. 1830” contenuto nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente evidenzia che nella concessione edilizia veniva precisato che “*i lavori dovranno essere iniziati entro mesi dodici dalla notifica della presente, ed ultimati con richiesta del certificato di abitabilità entro mesi trentasei dalla data di inizio lavori*”. **Ciò premesso, lo scrivente segnala che i tecnici del Comune di Pederobba non hanno fornito allo scrivente né la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità né il relativo certificato.**



Il sottoscritto Esperto Stimatore, cautelativamente, evidenzia che quanto oggetto della concessione edilizia deve considerarsi privo del certificato di agibilità;

- autorizzazione edilizia N. 942399 in data 18/05/1995 – prot. 94/12335 per “costruzione di recinzione” (cfr. file denominato “1989-04-14_c.e. 891506 prot. 1830” contenuto nell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

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

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità derivante dall’esistenza di eventuale ulteriore e/o diversa documentazione autorizzativa in atti del Comune di Pederobba (TV).

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

Con la scorta dei grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Pederobba (TV), 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 zona comprendente lo spogliatoio e i servizi risulta realizzata di dimensioni in pianta maggiori rispetto a quella comprendente gli uffici;
- non risulta realizzata la porta tra l’ingresso operai e l’ufficio;
- non risulta realizzata la porta tra l’ingresso e l’area produttiva nella parete sud;
- risulta realizzato un secondo livello sopra la zona ad uso uffici e



servizi ricavando un ulteriore ufficio dotato anch'esso di servizi igienici e raggiungibile per mezzo di una scala metallica insistente sull'area produttiva;

- risulta realizzato un box prefabbricato a sud della zona uffici e servizi;
- non risultano realizzati i tamponamenti tra il primo e il secondo pilastro e tra il secondo e il terzo pilastro a partire da ovest tra il laboratorio e il magazzino materie prime e prodotto finito;
- in generale, inoltre, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- si ribadisce che nelle concessioni edilizie N. 941/84 in data 29/12/1984, N. 941/P in data 22/08/1986 e N. 891506 in data 14/04/1989 veniva precisato che *“i lavori dovranno essere iniziati entro mesi dodici dalla notifica della presente, ed ultimati con richiesta del certificato di abitabilità entro mesi trentasei dalla data di inizio lavori”*. **Ciò premesso, lo scrivente segnala che i tecnici del Comune di Pederobba non hanno fornito allo scrivente né le richieste di rilascio del certificato di abitabilità né i certificati stessi. Il sottoscritto Esperto Stimatore, cautelativamente, evidenzia che quanto oggetto delle concessioni edilizie deve considerarsi privo del certificato di agibilità;**
- risulta realizzato un cancello carraio, privo di autorizzazione edilizia, anche lungo il confine sud dell'area scoperta;
- sull'area scoperta, inoltre, risultano realizzate altre strutture tipo tettoie aventi struttura portante metallica e copertura in onduline nelle



vicinanze della cabina ENEL e in aderenza al prospetto ovest.

Considerazioni conclusive

In conseguenza di quanto è stato segnalato, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato.

Inoltre, considerato che non risulta rilasciato il certificato di agibilità per quanto oggetto dell'ultima concessione edilizia rilasciata (concessione edilizia N. 891506 in data 14/04/1989 – prot. 1830 per “*opere interne ad uso ufficio e servizi con variante prospettica del fabbricato industriale*”) e per quanto oggetto delle concessioni edilizie N. 941/84 in data 29/12/1984, N. 941/P in data 22/08/1986 (relative alla cabina ENEL), lo scrivente valuta cautelativamente necessario anche il deposito della segnalazione certificata per il rilascio dell'agibilità che dovrà rispettare i requisiti igienico-sanitari, di efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, impiantistici, ecc. che saranno in vigore al momento del suo deposito.

Tenuto conto che allo stato, anche in forza dell'incertezza sui momenti temporali in cui verrà richiesto il nuovo titolo abilitativo in sanatoria e in cui verrà depositata la segnalazione certificata di agibilità, non è possibile prevedere le eventuali problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dall'eventuale futura normativa per il rilascio del 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.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali



Con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 36 sub 1

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 36 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 e a meno delle seguenti:

- la zona uffici e servizi è rappresentata in modo sostanzialmente difforme rispetto al realizzato;
- risulta realizzato un secondo livello sopra la zona ad uso uffici e servizi ricavando un ulteriore ufficio dotato anch'esso di servizi igienici e raggiungibile per mezzo di una scala metallica insistente sull'area produttiva;
- risulta realizzato un box prefabbricato a sud della zona uffici e servizi;
- non risultano realizzati i tamponamenti tra i primi tre pilastri a partire da nord tra il laboratorio e il magazzino materie prime e prodotto finito;
- non sono rappresentati i servizi in corrispondenza dell'angolo nord-est del locale laboratorio sud;
- in generale, inoltre, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 36 sub 3

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 36 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 e a meno delle seguenti:



- non risulta rappresentata la cabina ENEL;
- sull'area scoperta risultano realizzate altre strutture tipo tettoie, aventi struttura portante metallica e copertura in onduline, nelle vicinanze della cabina ENEL e in aderenza al prospetto sud.

Lo scrivente ribadisce che risulta realizzato un cancello carraio, privo di autorizzazione edilizia, anche lungo il confine sud dell'area scoperta.

Considerazioni conclusive

Una volta regolarizzato quanto realizzato e preliminarmente rispetto al deposito della segnalazione certificata di agibilità, lo scrivente valuta necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per aggiornare le planimetrie catastali delle U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** rendendole pienamente conformi 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 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pederobba (TV) in data 14/07/2025 al N. 9595 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

La certificazione notarile della Dott. Vincenzo Calderini, certifica che al ventennio:

- *“A ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 37, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 359, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 362, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 349, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 50, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 353, immobili soppressi e/o variati che hanno generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU a Sez. B Foglio 3 Particella 36 Subalterni 1 e 3 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Lorenzo Ferretto del 29 maggio 1985 repertorio n. 8216 e trascritto*



presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17 giugno 1985 al numero di registro generale 12038 e numero di registro particolare 9961 da ... (n.d.r.: Proprietario 1) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pederobba (TV) di cui alla procedura”;

- *“A ... (n.d.r.: Esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 18 Particella 337, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 338, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 267, immobili soppressi e/o variati che hanno generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 18 Particella 267 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU a Sez. B Foglio 3 Particella 267 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Lorenzo Ferretto del 3 luglio 1984 repertorio n. 5006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 luglio 1984 al numero di registro generale 16618 e numero di registro particolare 13805 da ... (n.d.r.: Proprietario 1) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pederobba (TV) di cui alla procedura”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che gli originari beni censiti al C.T. - Foglio 18 con i mappali N. 337 e N. 338 non hanno generato l'ente urbano censito al C.T. - Foglio 18 con il M.N. 267 come indicato dal Notaio nella certificazione notarile, bensì hanno generato, insieme agli altri pervenuti con l'atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto, l'ente urbano censito al C.T. – Foglio 18 con il



M.N. 36 su cui sono stati costituiti gli immobili censiti al C.F. - Sez.

B - Foglio 3 con i mappali N. 36 sub 1 e N. 36 sub 3.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima 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'intero della piena proprietà da un fabbricato ad uso industriale dotato di area scoperta pertinenziale.

L'eventuale divisione delle singole U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù 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 potrebbero risultare sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso attuali.

Bisogna tenere in considerazione, inoltre, che gli interventi necessari a dividere in natura i vari beni, nonché la loro stessa divisione, dovrebbero comunque essere valutati e approvati dal Comune di Pederobba a seguito del



deposito di specifiche pratiche edilizie.

E l'esito di dette valutazioni non può essere allo stato previsto e comunque considerato a priori positivo.

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 DEI BENI

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 Pederobba – Sez. B – Foglio 3

BENE 1

M.N. 36 sub 1, via Feltrina Piano T, cat. D/1, R.C. € 13.492,95

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE del 16/03/2015 Pratica n. TV0064769 in atti dal 16/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 36880.1/2015)*”.

BENE 2

M.N. 36 sub 3, via Feltrina, cat. F/1, cons. 5.709 m²

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del*



19/12/2012 Pratica n. TV0297262 in atti dal 19/12/2012 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 57129.1/2012)”

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

aventi la superficie lorda commerciale convenzionale di **m² 3.736,8**

Attraverso ricerche di mercato effettuate presso operatori di settore, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione, destinazione d’uso e con stato conservativo normale è pari a circa €/m² 360,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche proprie dell’immobile in esame:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico e delle finiture - $k_4 = 0,90$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 360,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 360,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 360,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,90) \\ & = 360,00 \text{ €/m}^2 \times (0,599) = 214,33 \text{ €/m}^2 \\ & \text{che si arrotonda a } 215,00 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$



3.736,8 m² x 215,00 €/m² =

€ 803.412,00

A detrarre:

- più probabile costo per la presentazione di una prima pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato e l'ultimo stato assentito, per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità e per le pratiche catastali necessarie a dare le planimetrie pienamente conformi a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria e comunque ad effettuare tutti gli aggiornamenti / allineamenti e prestazioni professionali tecniche che si renderanno necessari, ogni onere compreso € - 20.000,00
- più probabili costi per la demolizione delle tettoie realizzate in assenza di autorizzazione sull'area scoperta compresi la cernita del materiale, il carico, il trasporto e il conferimento in pubblica discarica autorizzata e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte € - 15.000,00
- 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 energetico, di accessibilità, impiantistico e strutturale per l'ottenimento dell'agibilità delle opere oggetto delle concessioni edilizie N. 941/84 in data 29/12/1984, N. 941/P in data 22/08/1986 e N. 891506 in data 14/04/1989 e/o di parte di quelle comunque oggetto di sanatoria, 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, 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,



cautelativamente, per l'eventuale necessità di bonifica dell'attuale copertura in fibrocemento e/o di parte di essa stante le sue condizioni manutentive e conservative, individuato a corpo nella misura del 20% sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto unico (-20% x € 803.412,00)

€ - 160.682,40

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 607.729,60

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

€ - 121.545,92

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 486.183,68

che si arrotonda a

€ 485.000,00

diconsi euro quattrocentoottantacinquemila / 00.



VALUTAZIONE DI MASSIMA DEL PREVENTIVO RICEVUTO

Con provvedimento in data 20/11/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice, tra altre cose, incaricava “... *l'esperto stimatore di esaminare i preventivi di spesa ricevuti dal custode e di esprimere una valutazione di massima sulla necessità dei lavori prospettati e sulla congruità delle somme esposte*”.

A seguito dell'invio della perizia di stima, il Custode inoltrava allo scrivente Esperto Stimatore la pec ricevuta in data 22/01/2026 dal *Conduttore 1* con allegato il preventivo di spesa della Ditta [REDACTED] (cfr. allegato **sub 51** alla presente perizia di stima).

Esaminato il preventivo, il sottoscritto espone le seguenti considerazioni.

Il preventivo non indica le posizioni a cui si riferiscono le diverse lavorazioni e le quantità esposte.

A titolo di esempio, si segnalano le seguenti incongruenze nelle misure indicate:

- n. ord. 1 – il perimetro dell'intero fabbricato viene dato pari a 180 m, mentre dai grafici progettuali risulta di circa 240 m;
- n. ord. 3, n. ord. 4 e n. ord. 5 – non è specificato come è stata determinata la lunghezza esposta di 132 m e a cosa si riferisce.

Non è chiaro a cosa si riferiscono alcune misure:

- n. ord. 2 e n. ord. 8 – non viene indicato a cosa corrispondano le misure di 70 e 60 m esposte dopo la lunghezza del “*bordo*”.

Con riferimento al n. ord. 6, il sottoscritto non condivide la necessità di correggere le pendenze ma concorda solo sugli interventi per la realizzazione delle “*eventuali nuove uscite dei pluviali, eventuali raccordi e opere che si rendano necessari ...*”. Non operando, pertanto, su tutta la superficie della



copertura, lo scrivente valuta non congrui la quantità e il prezzo totale esposti.

Con riferimento al n. ord. 7 non si ritiene ammissibile la voce B35041g esposto quale “*sovrapprezzo per sistema di ancoraggio pannelli fotovoltaici e/o solari ...*” costituendo tale lavorazione una miglioria e non un intervento strettamente necessario per l’eliminazione delle problematiche lamentate.

Riguardo al n. ord. 8 e al n. ord. 9 lo scrivente non ritiene ammissibile la previsione di fornire e posare “*opere da lattoniere*” in rame in quanto costituirebbe miglioria rispetto a quanto strettamente necessario per l’eliminazione delle problematiche lamentate, risultando, verosimilmente e sulla base di quanto è stato possibile osservare, l’attuale lattoneria in lamiera verniciata e qualche pluviale in acciaio inox.

§ § § § §

Tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto, alla luce del preventivo presentato, può valutare, di massima, che sia necessario eseguire alcuni degli interventi prospettati.

Un giudizio definitivo sulla congruità delle quantità e dei prezzi esposti, però, lo si potrà eventualmente esprimere soltanto dopo che verranno fornite le necessarie informazioni sulle quantità esposte nel preventivo e comunque fa presente fin d’ora che il giudizio riguarderà solo le opere strettamente necessarie all’eliminazione delle problematiche lamentate e che non costituiscono migliorie.

