TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 108/2024 R.G.E.

promossa da

[redacted] con sede legale a Roma in via Giuseppe Grezar n. 14, C.F. [redacted] rappresentata dal [redacted] e domiciliato per la carica presso gli Uffici dell [redacted] a Treviso in Piazza delle Istituzioni n. 18 "Fabbricato G"

[redacted]

contro

ESECUTATO 1 rappresentato e difeso dagli Avv.ti Piero Mazzola (piero.mazzola@ordineavvocatipadova.it), Stefania Candiotto (stefania.candiotto@ordineavvocatipadova.it) e Federico Mazzola (federico.mazzola@ordineavvocatipadova.it)

riunita all'Esecuzione immobiliare N° 281/2024 R.G.E.

promossa da

[redacted] con sede legale a Fanzolo di Vedelago (TV) in via Spada n. 2, C.F. [redacted] rappresentata e difesa [redacted]

[redacted]

contro

ESECUTATO 1 rappresentato e difeso dall'Avv. Piero Mazzola (piero.mazzola@ordineavvocatipadova.it)

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

e contro

ESECUTATO 2 rappresentato e difeso dagli Avv.ti Valentina Gatti (valentina.gatti@ordineavvocatibellunopec.it) e Piero Mazzola (piero.mazzola@ordineavvocatipadova.it)

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)
DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO 1 E DELL'ESECUTATO 2

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 11/08/2025 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con pec in data 11/08/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan nella procedura esecutiva di cui al N. 281/2024 R.G.E.

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

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

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

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

In data 15/09/2025 veniva notificato il provvedimento di riunione della procedura esecutiva di cui al N. 281/2024 R.G.E. al procedimento reggenti di cui al N. 108/2024 R.G.E.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Il sottoscritto, pertanto, provvedeva a scaricare anche i documenti presenti nel fascicolo della procedura esecutiva riunita.

Con pec in data 19/09/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Sempre in data 19/09/2025 il sottoscritto provvedeva a richiedere allo studio del Notaio Talice copia dell'atto di compravendita in data 02/04/1993 rep. 19013 e all'Archivio Notarile di Stato copia dell'atto di compravendita in data 30/07/1987 del Notaio Battista Parolin rep. 85115 con i quali l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono entrati in possesso dei beni pignorati.

Con pec in data 19/09/2025 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva, inoltre, a comunicare al Custode gli esiti della verifica effettuata sulla documentazione ex art. 567 co. 2 inviando pure la documentazione catastale.

Successivamente lo studio del Notaio Talice e l'Archivio Notarile di Stato inviavano copia degli atti richiesti.

In data 30/09/2025 il Comune di Montebelluna rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica al prot. 0049471.

Con pec in data 09/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che "*in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*".

Il sottoscritto Esperto Stimatore veniva quindi contattato dall'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 22/12/2025.

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

A seguito del sopralluogo, lo scrivente chiedeva all'Arch. [redacted] amministratore del fabbricato condominiale comprendente i beni immobili oggetto di pignoramento siti in via Rialto, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* nei confronti della gestione condominiale.

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

Con pec in data 14/01/2026 l'Arch. [redacted] inviava la documentazione richiesta.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 09/02/2026 a:

- [redacted] ente pubblico economico con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. [redacted] – *creditrice procedente nell'esecuzione immobiliare N. 108/2024 R.G.E.* – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo ove è domiciliato [redacted] che la rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato nell'intestato del ricorso: custode nominato del compendio immobiliare, tramite pec all'indirizzo

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- [redacted] – *creditrice procedente nell'esecuzione immobiliare N. 281/2024 R.G.E.* – tramite pec all'Avv. [redacted]
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite pec all'indirizzo
  ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it
- **ESECUTATO 1** tramite pec agli Avv.ti Piero Mazzola, Stefania Candiotto e Federico Mazzola
  piero.mazzola@ordineavvocatipadova.it
  stefania.candiotto@ordineavvocatipadova.it
  federico.mazzola@ordineavvocatipadova.it
- **ESECUTATO 2** tramite pec agli Avv.ti Valentina Gatti e Piero Mazzola
  valentina.gatti@ordineavvocatibellunopec.it
  piero.mazzola@ordineavvocatipadova.it

assegnando a tutti tempo fino al giorno 24/02/2026 per il deposito di eventuali osservazioni.

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

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

per l'intero della piena proprietà

1) C.F. – Comune di Montebelluna – Sezione D – Foglio 3
   - n. 1 area scoperta censita con il M.N. 1622 sub 1
   - n. 1 abitazione di tipo civile censita con il M.N. 1622 sub 2
   - n. 1 autorimessa censita con il M.N. 1622 sub 3

   "*… con la precisazione che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'immobile risulta riportata al Catasto Terreni Foglio 20 con i mapp. 1622 (ex 130/P) … e 1624 … (ex 130/R) … giusto frazionamento tipo n. 29056/184 del 1968*", il tutto compreso in un fabbricato unifamiliare dotato di area scoperta pertinenziale sito a Montebelluna in via Colli Euganei al civico 11,
2) C.F. – Comune di Montebelluna – Sezione B – Foglio 3
   - n. 1 abitazione di tipo civile censita con il M.N. 371 sub 23
   - n. 2 autorimesse censite rispettivamente con i mappali 371 sub 32 e sub 35
   - n. 1 area scoperta censita con il M.N. 371 sub 8

   "*… con la quota proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte … e con la precisazione che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'immobile risulta riportata al Catasto Terreni, Foglio 9 con il mapp. 371 … derivante dall'unificazione dei mapp. 371 … e 922 …, giusta denuncia di cambiamento presentata in data 28.06.1991 prot. 31.276*", il tutto compreso in un fabbricato condominiale sito a Montebelluna in via Rialto al civico 8,

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

LOTTO 1 (UNO)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. D – Foglio 3

BENE 1

M.N. 1622 sub 1, via Colli Euganei n. 11 piano T, cat. F/1, cons. 542 m^2

ultimi dati derivanti da "*Variazione del 18/12/2013 Pratica n. TV0289254 in atti dal 18/12/2013 bonifica del classamento (n. 119782.1/2013)"*

BENE 2

M.N. 1622 sub 2, via Colli Euganei n. 11 piano S1-T, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 151 m^2 (totale escluse aree scoperte 142 m^2), R.C. Euro 508,25

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

BENE 3

M.N. 1622 sub 3, via Colli Euganei n. 11, piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 35 m^2, S.C. totale 35 m^2, R.C. Euro 128,34

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

con le seguenti precisazioni:

- nell'atto di pignoramento viene precisato che "*... l'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'immobile risulta riportata al Catasto Terreni, Foglio 20 con i mapp. 1622 (ex 130/P) di 698 mq. e 1624 (ex*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

130/R) di 15 mq., giusta frazionamento tipo n. 29056/184 del 1968".

Nell'atto di compravendita del 30/07/1987 al rep. 85.115 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 12/08/1987 al N. 655 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/08/1987 ai nn. 20670/15708 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima) viene riportato che oggetto di acquisto è "*... l'immobile ... costituito da casa di civile abitazione con pertinente terreno scoperto ..., il tutto è così decritto in catasto:*

COMUNE DI MONTEBELLUNA

FOGLIO 20°

Già SEZIONE D FOGLIO III

CASA DI CIVILE ABITAZIONE con pertinente area scoperta ... il tutto è stato denunciato al NCEU con planimetrie di cui schede registrate il 15/11/1983 – al n° 2820 (alloggio di quatto stanze, servizi, portico al piano terreno e cantina, centrale termia al piano interrato) – al n° 2821 (garage) piano terreno – al n. 2819 (area scoperta) ...

Presso il Catasto Terreni l'immobile in oggetto è censito come segue: ... MN. 130/p are 6.98 ... MN. 130/r are 0.15 ..." per complessive are 7.13.

Analizzando le visure al Catasto Terreni dei mappali N. 1622 e N. 1624 si ricava che:

- il M.N. 1622 viene descritto come *ente urbano* con l'annotazione "*di immobile: VARIATO PER COLLEGAMENTO C.F.*";
- il M.N. 1624 viene descritto come prato irrig, cl. 2 di are 0.15.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

La planimetria di cui al M.N. 1622 sub 1, però, comprende sia il M.N. 130 p (attuale M.N. 1622 – ente urbano al C.T.) che il M.N. 130 r (attuale M.N. 1624 – prato irrig. al C.T.).

Lo scrivente segnala, pertanto, che dovrà essere presentato apposito Tipo Mappale per richiedere il passaggio ad ente urbano anche del M.N. 1624.

Esaminata la nota di trascrizione del pignoramento depositata per l'Esecuzione Immobiliare N. 281/2014 R.G.E., lo scrivente evidenzia che comunque tra i beni staggiti sono stati indicati sia l'ente urbano di cui al M.N. 1622 che il M.N. 1624.

Per completezza, lo scrivente segnala che la certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco, depositata agli atti della procedura esecutiva N. 281/2024 R.G.E. riporta che "*L'area di sedime del fabbricato, di cui fanno parte anche le suddette unità, è censita in catasto terreni al Foglio 20 particella 1622 (ex 1618, ex 1617, ex 130) – Ente Urbano di Ha 0.06.98*" senza comprendere anche il terreno di cui al M.N. 1624.

- i beni sopra descritti, in forza di quanto riportato nell'atto di compravendita del 30/07/1987 al rep. 85.115 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 12/08/1987 al N. 655 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/08/1987 ai nn. 20670/15708 e nella planimetria catastale di cui al M.N. 1622 sub 1, insistono sui terreni descritti al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 20 con il M.N. 1622, ente urbano di are 06.98 in forza di "*variazione identificativi per allineamento mappe del 24/08/2010 Pratica n. TV0227639 in atti dal 24/08/2010 (n. 2840.1/2010)*" e con il M.N. 1624, prato irrig. di are 00.15 in forza di

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

"*frazionamento del 13/12/1968 in atti dal 06/11/1998 (n. 184.1/1968)*".

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** viene allegata **sub 3** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1622 e N. 1624 su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 465, N. 446, N. 459, N. 458, N. 1625, N. 1618, N. 1617 e N. 494, tutti del Foglio 20 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato 1* e *all'Esecutato 2* con atto di compravendita del 30/07/1987 al rep. 85.115 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 12/08/1987 al N. 655 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/08/1987 ai nn. 20670/15708 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).

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

- "*Art. 2 – Il terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto è pervenuto all'odierno venditore per atto di compravendita in data 7/9/1970 n. 36740 di rep. in autentica notaio dott. Manlio Malabotta, allora notaio in Montebelluna, ivi registrato il 24.9.1970 al n. 5192 Privati trascritto a Treviso il 2.10.1970 ai nn.ri 17667/15740;*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- *Art. 5 – Il venditore dichiara e garantisce che l'immobile in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi, ipoteche e vincoli d'ogni specie e natura e si obbliga alla manutenzione di legge.*
- *Art. 6 – La compravendita intendesi effettuata come attualmente si trova l'immobile in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.*
- *Art. 8 – Secondo il disposto dell'art. 40 II° comma della L. 47/1985 il venditore dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata eseguita in base a Licenza Edilizia rilasciata il 23/12/1970 n. 18054.*

  Per quanto riguarda le opere eseguite in mancanza di concessione edilizia è stata presentata al Sindaco del Comune di Montebelluna il 30.4.1986 prot. n. 8131 la domanda per la concessione in sanatoria ed è stata pagata l'oblazione di cui all'art. 35 della citata legge 47/985 come risulta dalle copie conformi della domanda e dell'attestazione di versamento ...".

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita del 30/07/1987 al rep. 85.115 del Notaio Battista Parolin registrato a Montebelluna il 12/08/1987 al N. 655 serie 1V e trascritto a Treviso in data 20/08/1987 ai nn. 20670/15708, la ditta intestataria dei beni risulta:

- ***Esecutato 1*** per la quota di ½ della piena proprietà
- ***Esecutato 2*** per la quota di ½ della piena proprietà

Nell'art. 9 del richiamato atto di compravendita viene riportato, tra altre cose, che "... *i compratori* (n.d.r.: *Esecutato 1* ed *Esecutato 2*) *dichiarano di essere celibi*".

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 05/02/2026 è emerso che successivamente alla data del 01/08/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla procedura N. 281/2024 R.G.E., a carico dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nella detta certificazione notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. ispezioni ipotecarie ordinarie e note di iscrizione contenute nell'allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate in data 05/02/2026, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** <u>Prima trascrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Pignoramento Immobiliare n. 2243 del 29/01/2024*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (richiedente.* [redacted] *Piazza Delle Istituzioni n.18* [redacted] *e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*), *Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma, in data 25/01/2024 rep.407958/2024*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

*** <u>Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Pignoramento Immobiliare n. 22176 del 07/08/2024*** *favore:* [redacted]

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

[redacted]*con sede in Vedelago, (richiedente:* [redacted] *e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*), ... (n.d.r.: *Esecutato 2*), *Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 08/07/2024 rep.4521*".

ISCRIZIONI

*** <u>Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca volontaria n. 11321 del 12/11/2004*** *favore:* [redacted] *con sede in Vedelago, (domicilio ipotecario eletto: --) e contro: ...* (n.d.r. *Esecutato 1*), ... (n.d.r. *Esecutato 2*), *debitori non datori di ipoteca ...* (n.d.r. *Soggetto 1*) *e* (n.d.r. *Soggetto 2*)*; per Euro 732.000,00 di cui Euro 385.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Marchio Andrea, Notaio in Montebelluna, in data 09/11/2004 rep.24104/10253*".

Nella certificazione notarile viene anche riportato "*Si rileva a margine annotazione di proroga di contratto di mutuo del 06/11/2013 al n. 5520*".

*** <u>Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca giudiziale n. 6350 del 24/05/2006*** *favore:* [redacted] *(domicilio ipotecario eletto: --) e contro: …* (n.d.r.: *Esecutato 2*)*; per Euro 32.570,00 di cui Euro 30.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Montebelluna, in data 22/05/2006 rep.358/2006*"

*** <u>Terza iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

"***Ipoteca legale n. 11992 del 21/09/2006*** *favore:* [redacted] *con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 48.268,80 di cui Euro 24.134,40 per capitale, Pubblico Ufficiale: Uniriscossioni S.p.a., in data 16/09/2006 rep.132775/113*".

Nella certificazione viene precisato "*(gravante solo su Rif. 2)*" I beni indicati con Rif. 2 nella certificazione notarile sono quelli costituenti il successivo **lotto 2 (due)**.

*** <u>Quarta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 9030 del 11/07/2007*** *favore.* [redacted] *con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 18.605,78 di cui Euro 9.302,89 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Nomos S.p.a., in data 30/06/2007 rep.119463/113*".

Nella certificazione viene precisato "*(gravante solo su Rif. 2)*" I beni indicati con Rif. 2 nella certificazione notarile sono quelli costituenti il successivo **lotto 2 (due)**.

*** <u>Quinta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 1963 del 15/05/2013*** *favore:* [redacted] *con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*)*; per Euro 119.335,18 di cui Euro 59.667,59 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord S.p.a., in data 29/04/2013 rep.326/11313*".

*** <u>Sesta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

"***Ipoteca legale n. 5289 del 13/09/2017*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 315.152,72 di cui Euro 157.576,36 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 12/09/2017 rep.1885/11317*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

*** <u>Settima iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 5642 del 27/09/2018*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 76.142,02 di cui Euro 38.071,01 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 25/09/2018 rep.2369/11318*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

*** <u>Ottava iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 652 del 10/02/2020*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*)*; per Euro 3.701.659,92 di cui Euro 1.850.829,96 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 07/02/2020 rep.3255/11320*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

*** <u>Nona iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 6584 del 08/10/2021*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

3.610.088,52 di cui Euro 1.805.044,26 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 07/10/2021 rep.3428/11321".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

*** <u>Decima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria del 05/02/2026)</u>**

Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 22/10/2024 ai nn. 38140/6032 – formalità di riferimento: iscrizione n. 11321 del 12/11/2004 (cfr. nota di iscrizione denominata *Alleg. 04.3_2024-10-22_iscrizione 38140-6032* contenuta nell'allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Iscrizione derivante da atto notarile pubblico in data 09/11/2004 al rep. 24104/10253 del Notaio Andrea Marchio – concessione a garanzia di mutuo per l'importo capitale di € 385.000,00 e totale di € 732.000,00 a favore di [redacted] con sede a Vedelago (TV), C.F. [redacted] contro *Esecutato 1* e *Esecutato 2*, entrambi in qualità di *terzo datore di ipoteca* e con debitori non datori di ipoteca *Soggetto 1* e *Soggetto 2*, gravante sui beni oggetto di procedura compresi nel **lotto 1 (uno)** e nel **lotto 2 (due)**.

*** <u>Undicesima ed ultima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria del 05/02/2026)</u>**

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione in data 11/11/2024 ai nn. 41061/6531 – formalità di riferimento: iscrizione n. 11321 del 12/11/2004 (cfr. nota di iscrizione denominata *Alleg. 04.4_2024-11-11_iscrizione 41061-6531* contenuta nell'allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Iscrizione derivante da *altro atto* in data 11/11/2024 al rep. 5101/11324 dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per l'importo capitale di € 87.979,37 e totale di € 175.958,74 a favore di [redacted]

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

[redacted] con sede a Roma, C.F. [redacted] contro *Esecutato 2* e gravante la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto di procedura compresi nel **lotto 1 (uno)** e nel **lotto 2 (due)**, con la precisazione che non è esteso al terreno di cui al M.N. 1624.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso ai fascicoli telematici delle procedure riunite, a tutto il giorno 03/02/2026 risultano i seguenti intervenuti:

- [redacted] con sede legale a Fanzolo di Vedelago (TV) in via Spada n. 2, C.F. [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] – ***intervenuta nella procedura esecutiva di cui al N. 108/2024 R.G.E.*** – "*... chiedendo di partecipare in via privilegiata ipotecaria e, per eventuali differenze, anche in via chirografaria alla distribuzione ed assegnazione delle somme che saranno ricavate dalla vendita degli immobili pignorati, con corresponsione diretta del prezzo dell'aggiudicazione all'Istituto sino alla concorrenza del credito fondiario dallo stesso vantato per capitale, interessi e spese, ciò nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione, ai sensi e per il disposto dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 01.09.1993 n. 385*"
- [redacted] ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

[redacted] rappresentata e difesa dal [redacted] e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di [redacted] a Treviso in piazza delle Istituzioni – [redacted] – ***intervenuta nella procedura esecutiva di cui al N. 281/2024 R.G.E.*** – con ricorso depositato in data 18/09/2024 "*... per l'importo di* ***Euro 2.063.456,67*** *relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ...* (n.d.r.: *Esecutato 1), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente*" e chiedendo "*... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio*";

- [redacted]

ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F. [redacted] rappresentata e difesa dal [redacted] e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di [redacted] a Treviso in piazza delle Istituzioni – [redacted] – ***intervenuta nella procedura esecutiva di cui al N. 281/2024 R.G.E.*** – con ricorso depositato in data 18/09/2024 "*... per l'importo di* ***Euro 1.891.264,34*** *relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ...* (n.d.r.:

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Esecutato 2), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente" e chiedendo "*... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio*".

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni, soprattutto con riguardo alle finiture interne ed esterne e le caratteristiche generali del fabbricato e del terreno, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 5** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il **lotto 1 (uno)** è formato per l'intero da:

- un'abitazione di tipo civile censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 3 con il M.N. 1622 sub 2;
- un'autorimessa censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 3 con il M.N. 1622 sub 3;
- un'area scoperta censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 3 con il M.N. 1622 sub 1,

il tutto costituente un fabbricato ad uso unifamiliare dotato di area scoperta pertinenziale sito a Montebelluna in via Colli Euganei al civico 11, a circa 2,7 km dal centro.

L'ingresso avviene da via Colle Euganei per mezzo di due cancelli carrai, di cui uno ubicato a est e uno a nord del terreno di cui al M.N. 1624.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Per quanto è possibile desumere dalla documentazione catastale e dai grafici progettuali allegati all'autorizzazione edilizia N. 31094 del 29/04/1997, il terreno di cui al M.N. 1624 non è compreso all'interno della recinzione.

In forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Montebelluna, risulta che il fabbricato è stato edificato nel 1970 e poi è stato oggetto di interventi di ampliamento, di modifiche interne e di costruzione di un pergolato tra il 1996 e il 1997.

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

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura color crema.

I fori da porta e finestra sono dotati di serramenti esterni costituiti, laddove presenti, da oscuri in legno con apertura scorrevole su guida a vista, tipo mantovana.

Il fabbricato si sviluppa principalmente al piano terra e, in parte, al piano interrato.

Al piano terra comprende sia l'u.i. ad uso abitazione di tipo civile di cui al M.N. 1622 sub 2 che l'autorimessa di cui al M.N. 1622 sub 3.

L'abitazione di tipo civile di cui al M.N. 1622 sub 2 comprende catastalmente:

- al piano terra: l'ingresso, il soggiorno, la cucina, due camere, il bagno, il w.c. e due portici, oltre che le scale interno di collegamento al piano interrato. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che nel locale destinato a *soggiorno* sono state realizzate opere edili per il ricavo di due stanze con disimpegno di ingresso alle stesse;
- al piano interrato: la cantina e la centrale termica, oltre che il vano

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

scale interno di collegamento al piano terra.

L'ingresso principale avviene nel fronte ovest per mezzo di un portoncino di legno avente specchiature in vetro privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Anche i serramenti interni del piano terra hanno serramenti in legno portanti specchiature in doppio vetro.

I locali del piano interrato sono dotati di finestrelle aventi telaio in ferro portanti specchiature in vetro.

L'abitazione è dotata di finiture e dotazioni di livello medio, così come meglio descritte nella documentazione fotografica allegata **sub 5** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

L'autorimessa di cui al M.N. 1622 sub 23 si sviluppa sulla porzione est del fabbricato.

Catastalmente l'u.i. di cui al M.N. 1622 sub 23 dovrebbe comprendere un unico locale destinato a garage.

L'ultima concessione edilizia rilasciata di cui al N. 12875 in data 13/03/1997, però, identifica gli ambienti catastalmente destinati ad autorimessa come *magazzino* e *lavanderia*.

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, ha accertato che il locale *magazzino* è di fatto utilizzato come soggiorno con la presenza di un caminetto in muratura.

L'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 1622 sub 1 è di superficie catastale pari a m^2 542 e si sviluppa intorno all'abitazione, con maggior sviluppo a sud della stessa.

Per quanto è possibile desumere dalla planimetria catastale, la superficie dell'area coperta e scoperta dell'abitazione, di complessivi m^2 713, è

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

determinata considerando sia il contributo dato dal terreno di cui al M.N. 1622 che quello censito con il M.N. 1624.

Tenuto conto che, allo stato, il terreno di cui al M.N. 1624 è ancora censito al C.T. quale prato irriguo, come già evidenziato nel precedente paragrafo *descrizione catastale*, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che dovrà essere presentato apposito Tipo Mappale per richiedere il passaggio ad ente urbano anche del M.N. 1624.

Ad ogni modo, come più sopra precisato, in forza di quanto desumibile dalla documentazione catastale e comunque e dai grafici progettuali allegati all'autorizzazione edilizia N. 31094 del 29/04/1997, il terreno di cui al M.N. 1624 non è compreso all'interno della recinzione.

L'area scoperta insistente sul M.N. 1622, e comunque quella compresa all'interno della recinzione, è tenuta a giardino con la presenza di aree di manovra e/o percorsi pedonali, aiuole, alberi e/o arbusti e siepi.

Lo scrivente segnala che in prossimità del confine nord-est risulta eretta una casetta in legno.

Poiché la casetta in legno, in forza di quanto reperito agli atti del Comune di Montebelluna, non risulta autorizzata e comunque non rispetta la distanza dai confini, lo scrivente, in via cautelativa, ne valuta necessaria la demolizione.

Stato di conservazione e di manutenzione

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

Lo scrivente segnala la presenza di tracce quali esfoliazioni e distacchi della finitura, efflorescenze saline, verosimilmente dovute ad infiltrazioni e

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

percolamento di acqua, in alcune porzioni dell'intradosso del solaio della copertura.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, ha verificato anche la presenza di alcune tracce di umidità di risalita alla base delle murature perimetrali esterne del fabbricato.

Lo scrivente, 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 del fabbricato e dei locali interni previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate ed eliminazione delle cause che provocano le verosimili infiltrazioni, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

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

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto è stato riferito dall'*Esecutato 2* nel corso del sopralluogo, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella centrale termica al piano interrato e con distribuzione mediante radiatori a parete;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- impianto di antenna televisiva;
- citofono;
- predisposizione dell'impianto di allarme, che comunque è stato comunicato essere non funzionante e/o inefficiente;
- predisposizione dell'impianto di condizionamento con n. 1 split interno e unità esterna;
- presenza di pannelli solari in copertura per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

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

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale delle u.i. costituenti il **lotto 1 (uno)**, determinata in forza dell'ultimo progetto assentito, risulta:

U.I. di cui al M.N. 1622 sub 2

abitazione di tipo civile

- piano terra - locali principali	m^2	124,9 x 1,0	m^2	124,9

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- piano terra – portici	m^2	37,0 x 0,35	m^2	13,0
- piano interrato – locali di servizio	m^2	46,2 x 0,5	m^2	23,1
<u>U.I. di cui al M.N. 1622 sub 3</u>				
autorimessa (valutata cautelativamente come autorimessa considerato che a seguito della concessione N. 12875 in data 13/03/1997, che ha previsto il ricavo di un magazzino e una lavanderia, non è stato né richiesto né rilasciato il certificato di abitabilità)				
- piano terra	m^2	40,9 x 0,5	m^2	20,5
<u>U.I. di cui al M.N. 1622 sub 1</u>				
pergolato in ferro	m^2	27,4 x 0,25	m^2	6,9
area scoperta pertinenziale di complessivi catastali m^2 542				
- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m^2	124,9 x 0,1	m^2	12,5
- per la superficie pari a quella principale lorda				

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

dell'abitazione e fino al doppio	m^2	124,9 x 0,03	m^2	3,7
Superficie totale commerciale convenzionale			**m^2**	**204,6**
L'area scoperta eccedente di superficie pari a			m^2	264,8

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con pec in data 19/09/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 09/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che "*in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*" (cfr. allegato **sub 6** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 23/09/2024, si desume che lo stato dell'immobile è "*occupato dall'esecutato sig. ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*)".

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

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- nulla osta di cui al prot. N. 18054 e alla pratica N. 435/70 in data 23/12/1970 per i lavori di "*costruzione civile abitazione*" e relativa dichiarazione di abitabilità di cui al prot. N. 20868 e alla pratica N. 435/70 in data 18/10/1972 (cfr. file denominato *1970-12-23_nulla osta p.ed. 435-70* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione / concessione in sanatoria N. 8131 in data 12/11/1996 per i lavori di "*ampliamento e modifiche di civile abitazione*" (cfr. file denominato *1996-11-12_conc. ed. 8131* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima). **Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, nonostante nella concessione edilizia venga precisato che "*ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità il concessionario dovrà presentare documentata istanza adeguandosi alle norme previste …*", non risulta depositata alcuna richiesta di rilascio del certificato di agibilità / abitabilità né tantomeno il certificato stesso. Il sottoscritto Esperto Stimatore, pertanto, segnala che le opere oggetto della presente pratica edilizia si devono considerare cautelativamente prive di agibilità / abitabilità;**
- concessione N. 12875 in data 13/03/1997 per i lavori di "*costruzione pergolato e modifiche civile abitazione*" (cfr. file denominato *1997-03-13_conc. ed. 12875* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima). **Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, nonostante nella concessione edilizia venga precisato che "*nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni che comportino variazione di destinazione d'uso, i restauri e le ristrutturazioni, può essere usata senza la preventiva autorizzazione di***

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

***abitabilità o agibilità del sindaco*", non risulta depositata alcuna richiesta di rilascio del certificato di agibilità / abitabilità né tantomeno il certificato stesso. Il sottoscritto Esperto Stimatore, pertanto, segnala che le opere oggetto della presente pratica edilizia si devono considerare cautelativamente prive di agibilità / abitabilità;**

- autorizzazione edilizia N. 31094 in data 20/04/1997 per i lavori di "*modifiche recinzione ed accessi*" (cfr. file denominato *1997-04-29_aut. ed. 31094* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

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

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

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV) di cui alla concessione N. 12875 in data 13/03/1997, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- nel locale destinato a *soggiorno* sono state realizzate opere edili per il ricavo di due stanze con disimpegno di ingresso alle stesse;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- il locale autorizzato come *magazzino* è di fatto utilizzato come soggiorno, con la presenza di un caminetto in muratura. Si precisa che, catastalmente, il *magazzino* e la *lavanderia* sono compresi nell'u.i. di cui al M.N. 1622 sub 3 cat. C/6;
- l'altezza utile della cantina del piano interrato è pari a 2,35 e quindi inferiore rispetto a quella autorizzata di m 2,45;
- il locale destinato a *magazzino* presenta la copertura in legno a vista;
- sopra il locale assentito come lavanderia risulta ricavato un soppalco accessibile attraverso un serramento con telaio in legno e specchiatura in vetro ubicato sopra la porta d'accesso alla lavanderia stessa;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- sull'area scoperta, in prossimità del confine nord-est risulta eretta una casetta in legno;
- come più sopra precisato, per le pratiche edilizie di cui alla autorizzazione / concessione in sanatoria N. 8131 in data 12/11/1996 e alla concessione N. 12875 in data 13/03/1997 non risulta né depositata la richiesta di rilascio del certificato di agibilità / abitabilità né tantomeno rilasciato il certificato stesso. Il sottoscritto Esperto Stimatore, pertanto, valuta che, cautelativamente, le opere oggetto delle dette pratiche edilizia siano da considerarsi prive di agibilità / abitabilità.

<u>Considerazioni conclusive</u>

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Con riguardo alle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato, rispettando le prescrizioni urbanistiche e i requisiti igienico-sanitari, le prescrizioni per l'efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, ecc. che risulteranno in vigore al momento del deposito della pratica edilizia.

Una volta ottenuto il titolo edilizio necessario a sanare le difformità accertate, si renderà poi necessario depositare la segnalazione certificata per il rilascio dell'agibilità che, al pari del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà rispettare i requisiti igienico-sanitari, di efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, impiantistici, ecc. che saranno in vigore al momento del suo deposito.

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

Poiché la casetta eretta sull'area scoperta non risulta autorizzata dal Comune e comunque non rispetta la distanza dai confini, lo scrivente, in via cautelativa, valuta necessaria la sua rimozione.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetriche delle U.I. di cui al M.N. 1622 sub 1, N. 1622 sub 2 e N. 1622 sub 3 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime difformità riportate nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno delle seguenti:

- non risulta realizzato il muretto tra la parete perimetrale est del fabbricato e il primo pilastro del portico;
- l'u.i. di cui al M.N. 1622 sub 3 presenta destinazione d'uso differente. Su di essa risulta anche ricavato un servizio igienico;
- nella planimetria dell'u.i. di cui al M.N. 1622 sub 1 non risulta rappresentato il pergolato.

Il sottoscritto ribadisce la necessità di presentare apposito Tipo Mappale per richiedere il passaggio ad ente urbano anche del M.N. 1624.

Allo stato, infatti, non vi è allineamento tra quanto censito al C.F. e il C.T.

La planimetria di cui al M.N. 1622 sub 1, infatti, comprende sia il M.N. 130 p (attuale M.N. 1622 – ente urbano al C.T.) che il M.N. 130 r (attuale M.N. 1624 – prato irrig. al C.T.)

Considerazioni conclusive

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e di relazioni di dettaglio e di approfondimenti, che allo stato 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 che verranno esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, potranno subire possibili modificazioni e/o variazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0049471 del 30/09/2025 (cfr. allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Dal certificato notarile del Notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti della procedura esecutiva N. 281/2024 viene riportata la seguente provenienza ventennale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno).**

"*Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Parolin Battista, Notaio in Montebelluna, del 30/07/1987 rep.85115, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 20/08/1987 al n. 15708 di formalità;* ***favore:*** *...* (n.d.r.: *Esecutato 1*) *per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*) *per i diritti di 1/2 di piena proprietà;* ***contro:*** *...* (n.d.r.: *Soggetto 3*)".

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

DIVISIBILITÀ

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

Nel caso in esame, il **lotto 1 (uno)** è formato da un'abitazione di tipo civile, da un'autorimessa e da un'area scoperta pertinenziale, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso unifamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

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

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1 (UNO)

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

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. D – Foglio 3

BENE 1

M.N. 1622 sub 1, via Colli Euganei n. 11 piano T, cat. F/1, cons. 542 m^2

ultimi dati derivanti da "*Variazione del 18/12/2013 Pratica n. TV0289254 in atti dal 18/12/2013 bonifica del classamento (n. 119782.1/2013)*"

BENE 2

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

M.N. 1622 sub 2, via Colli Euganei n. 11 piano S1-T, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 151 m^2 (totale escluse aree scoperte 142 m^2), R.C. Euro 508,25

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

BENE 3

M.N. 1622 sub 3, via Colli Euganei n. 11, piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 35 m^2, S.C. totale 35 m^2, R.C. Euro 128,34

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

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

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di m^2 204,6

  Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione, dello stato tecnologico e impiantistico e dello stato di completamento in generale è pari a circa €/m^2 1.400,00.

  204,6 m^2 x 1.400,00 €/m^2 = € 286.440,00

- l'area scoperta eccedente rispetto a quella considerata nel calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale di m^2 264,8

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

264,8 m^2 x 25,00 €/m^2 =	€	6.620,00
Somma il valore dell'intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**	€	293.060,00

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato e l'ultimo stato assentito, per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità per le porzioni di fabbricato oggetto delle pratiche edilizie di cui alla autorizzazione / concessione in sanatoria N. 8131 in data 12/11/1996 e alla concessione N. 12875 in data 13/03/1997 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 che si renderanno necessari, ogni onere compreso, ogni onere compreso € - 15.000,00
- più probabili costi per la demolizione della casetta in legno presente sull'area scoperta compresi la cernita del materiale, il carico, il trasporto, il conferimento in pubblica

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

discarica autorizzato e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte € - 3.000,00

- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere conto delle problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dalla presente e/o futura normativa in tema edilizio-urbanistico, igienico-sanitario, di efficientamento energetica, di accessibilità, impiantistico e strutturale per l'ottenimento dell'agibilità e del certificato di collaudo statico per la parte in ampliamento, 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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

competenti solo all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore), individuato a corpo nella misura del 10% sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto unico (- 10% x € 293.060,00) € - 29.306,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO) € 245.754,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: € - 49.150,80

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO) € 196.603,20

che si arrotonda a **€ 196.600,00**

diconsi euro centonovantaseimilaseicento / 00.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

LOTTO 2 (DUE)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. B – Foglio 3

BENE 1

M.N. 371 sub 8, via Rialto n. 8 piano T, cat. F/1, cons. 206 m^2

ultimi dati derivanti da "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2025 Pratica n. TV0204983 in atti dal 17/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 204983.1/2025)"*

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*AREA URBANA*"

BENE 2

M.N. 371 sub 23, via Rialto n. 8 piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, cons. 4,5 vani, S.C. totale 169 m^2 (totale escluse aree scoperte 166 m^2), R.C. Euro 464,11

ultimi dati derivanti da "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2025 Pratica n. TV0205019 in atti dal 17/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205019.1/2025)*"

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*"

BENE 3

M.N. 371 sub 32, via Feltrina sud piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. 21 m^2, S.C. totale 21 m^2, R.C. Euro 62,90

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE*"

BENE 4

M.N. 371 sub 35, via Rialto n. 8 piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. 15 m^2, S.C. totale 15 m^2, R.C. Euro 44,93

ultimi dati derivanti da "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2025 Pratica n. TV0205036 in atti dal 17/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205036.1/2025)*".

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE*"

con le seguenti precisazioni:

- nell'atto di compravendita del 02/04/1993 al rep. 19.013 del Notaio Paolo Talice registrato a Montebelluna il 06/04/1993 al N. 831 serie 1V e trascritto a Treviso in data 23/04/1993 ai nn. 10183/7619 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima) viene riportato, tra altre cose, che "… *l'immobile sopra descritto viene venduto e rispettivamente acquistato ... con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo la legge ed il vigente regolamento di condominio che si trova allegato sotto la lettera "A" al suddetto atto a mio rogito in data 14 gennaio 1992, rep. 12703, e che le parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. A tale proposito si precisa che tra le parti comuni sono comprese quelle censite con i MM.N. 371 sub. 1 (Area Urbana), sub. 2 (Area Urbana), sub. 38 (Lastrico Solare), sub. 40*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

(Lastrico Solare e sub. 3 (Area Urbana)".

I suddetti B.C.N.C. di cui ai mappali N. 371 sub 1, N. 371 sub 2, N. 371 sub 38 e N. 371 sub 40, sono anche identificati come "*Bene comune non censibile*" nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco subalterni, con la segnalazione che il M.N. 371 sub 3, invece, viene descritto come "*AREA URBANA*".

Lo scrivente precisa che nell'elaborato planimetrico e nella relativa nella legenda vengono rappresentati e descritti altri beni comuni non censibili rispetto a quelli elencati nell'elenco subalterni, tra cui anche il M.N. 371 sub 41 "*BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 (rampa di accesso ai garages p. S1)*" e il M.N. 371 sub 43 "*BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 22 23 24 (locale contatori)*".

Nel regolamento di condominio (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima) ricevuto in copia dallo [redacted] amministratrice condominiale, nella nell'art. 4 – *PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI* - viene precisato che: "*Sono di proprietà comuni a tutti i condomini nelle proporzioni indicate nella tabella allegata n.1:*

A) - il suolo in cui sorge l'edificio e l'area circostante

- il sottosuolo;

- le opere di fondazione e muri di contenimento;

- le strutture in c.a. del fabbricato e i muri maestri;

- i muri di riempimento delle facciate esterne;

- le opere decorative delle facciate comprese le tinteggiature;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- *la copertura, i corn1c1oni, le grondaie, i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque piovane e relativi collettori di scarico;*
- *le fogne e le loro condutture;*
- *quanto altro previsto dalla legge, fatta eccezione per quanto indicato negli articoli seguenti.*

B) - Impianto idrico fino all'ingresso della proprietà esclusiva.

C) - Corsia esterna garage, muri di sostegno.

D) - L'impianto elettrico e corpi illuminanti installati nelle parti comuni esterne

L'uso di tali parti comuni è di norma di tutti i condomini",

senza, però, riportare gli identificativi catastali dei detti beni comuni.

Ad ogni modo, nell'atto di pignoramento viene precisato "*... con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c. e con la precisazione che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'immobile risulta riportata al Catasto Terreni, Foglio 9 con il mapp. 371 di 2029 mq., derivante dall'unificazione dei mapp. 371, di 1855 mq. E 922 di 88 mq., giusta denuncia di cambiamento presentata in data 28.06.1991 prot. 31.276*";

- i beni sopra descritti, in forza di quanto riportato nell'atto di compravendita del 02/04/1993 al rep. 19.013 del Notaio Paolo Talice registrato a Montebelluna il 06/04/1993 al N. 831 serie 1V e trascritto a Treviso in data 23/04/1993 ai nn. 10183/7619, insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 371, ente urbano di are 20.29 in forza di "*TIPO MAPPALE del 28/06/1991 Pratica n. TV0106435 in atti dal 04/04/2005 (n.*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

31276.1/1991)", derivante "*dall'unificazione nel neoformato M.N. 371 di mq. 2029 dei MM.N. 371 di mq. 1855 e N. 922 di mq. 88, giusta modello 3/spc presentato all'U.T.E. di Treviso in data 28 giugno 1991, prot. 31276*".

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** viene allegata **sub 11** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 371 su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 1284, N. 1061, N. 372, N. 949, N. 97, N. 1426, N. 1384, N. 924 e N. 370, tutti del Foglio 9 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato 1* e *all'Esecutato 2* con atto di compravendita del 02/04/1993 al rep. 19.013 del Notaio Paolo Talice registrato a Montebelluna il 06/04/1993 al N. 831 serie 1V e trascritto a Treviso in data 23/04/1993 ai nn. 10183/7619 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

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

- "*Art. 2 – L'immobile sopra descritto viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

possiede dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, in particolare con la servitù di passaggio come modificata con atto a mio rogito in data 14 gennaio 1992 al n. 563, pubblici, trascritto in Treviso il5 febbraio 1992 ai nn. 5795/4894, nonché con la quota parte proporzionale con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo la legge ed il vigente regolamento di condominio che si trova allegato sotto la lettera "A" al suddetto atto a mio rogito in data 14 gennaio 1992, rep. 12703, e che le parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. A tale proposito si precisa che tra le parti comuni sono comprese quelle censite con i MM.N. 371 sub. 1 (Area Urbana), sub. 2 (Area Urbana), sub. 38 (Lastrico Solare), sub. 40 (Lastrico Solare e sub. 3 (Area Urbana)".

- *Art. 3 – Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità dell'immobile venduto per averlo acquistato con atto a mio rogito in data 12 marzo 1992, rep. 13718, registrato in Montebelluna il 19 marzo 1992 al n. 941/1V, pubblici, trascritto in Treviso il 25 marzo 1993 ai nn. 10250/8134. Garantisce inoltre la libertà dell'immobile stesso da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole.*

  Art. 6 – ... la parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 19494/89, prat. 336/90, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montebelluna, in data 26 settembre 1990, e successiva variante n. 16691 in data 26 novembre 1991, e che per lo stesso non sono stati adottati

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

provvedimenti sanzionatori di cui alla suddetta legge n. 47/85 ...".

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita del 02/04/1993 al rep. 19.013 del Notaio Paolo Talice registrato a Montebelluna il 06/04/1993 al N. 831 serie 1V e trascritto a Treviso in data 23/04/1993 ai nn. 10183/7619, la ditta intestataria dei beni risulta:

- ***Esecutato 1*** per la quota di ½ della piena proprietà
- ***Esecutato 2*** per la quota di ½ della piena proprietà

Nel richiamato atto di compravendita viene riportato che:

- l'*Esecutato 1* "*... dichiara di essere celibe*";
- l'*Esecutato 2* "*... dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni*".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 05/02/2026 è emerso che successivamente alla data del 01/08/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla procedura N. 281/2024 R.G.E. e comunque antecedente a quella a cui sono aggiornate la certificazione notarile agli atti della procedura N. 281/2024 e la documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura N. 108/2024 R.G.E., a carico dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nella detta certificazione notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. ispezioni ipotecarie ordinarie e note di iscrizione contenute nell'allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Dal certificato notarile in atti (successivo rispetto alla documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024) e dalle ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate in data 05/02/2026, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** <u>Prima trascrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Pignoramento Immobiliare n. 2243 del 29/01/2024*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (richiedente:* [redacted] *Piazza Delle Istituzioni n.18* [redacted] *e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma, in data 25/01/2024 rep.407958/2024*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

Tale trascrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Pignoramento Immobiliare n. 22176 del 07/08/2024*** *favore:* [redacted] *con sede in Vedelago, (richiedente:* [redacted] *e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*, ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*)*, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 08/07/2024 rep.4521*".

Tale trascrizione non è riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 in quanto successiva alla data a cui la stessa è aggiornata.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

ISCRIZIONI

*** <u>Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca volontaria n. 11321 del 12/11/2004*** *favore:* [redacted] *con sede in Vedelago, (domicilio ipotecario eletto: --) e contro: ...* (n.d.r. *Esecutato 1*)*, ...* (n.d.r. *Esecutato 2*)*, debitori non datori di ipoteca ...* (n.d.r. *Soggetto 1*) *e* (n.d.r. *Soggetto 2*)*; per Euro 732.000,00 di cui Euro 385.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Marchio Andrea, Notaio in Montebelluna, in data 09/11/2004 rep.24104/10253*".

Nella certificazione notarile viene anche riportato "*Si rileva a margine annotazione di proroga di contratto di mutuo del 06/11/2013 al n. 5520*".

Tale iscrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca giudiziale n. 6350 del 24/05/2006*** *favore:* [redacted] *(domicilio ipotecario eletto: --) e contro:* … (n.d.r.: *Esecutato 2*)*; per Euro 32.570,00 di cui Euro 30.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Montebelluna, in data 22/05/2006 rep.358/2006*"

Tale iscrizione non è riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 in quanto non riguardante l'*Esecutato 1*.

*** <u>Terza iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

"***Ipoteca legale n. 11992 del 21/09/2006*** *favore:* [redacted] *con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 48.268,80 di cui Euro 24.134,40 per capitale, Pubblico Ufficiale: Uniriscossioni S.p.a., in data 16/09/2006 rep.132775/113*".

Nella certificazione viene precisato "*(gravante solo su Rif. 2)*" I beni indicati con Rif. 2 nella certificazione notarile sono quelli costituenti il presente **lotto 2 (due)**.

Tale iscrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Quarta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 9030 del 11/07/2007*** *favore:* [redacted] *con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 18.605,78 di cui Euro 9.302,89 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Nomos S.p.a., in data 30/06/2007 rep.119463/113*".

Nella certificazione viene precisato "*(gravante solo su Rif. 2)*" I beni indicati con Rif. 2 nella certificazione notarile sono quelli costituenti il presente **lotto 2 (due)**.

Tale iscrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Quinta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 1963 del 15/05/2013*** *favore:* [redacted] *con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*)*; per Euro 119.335,18 di cui Euro 59.667,59*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord S.p.a., in data 29/04/2013 rep.326/11313".

Tale iscrizione non è riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 in quanto non riguardante l'*Esecutato 1*.

*** <u>Sesta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 5289 del 13/09/2017*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 315.152,72 di cui Euro 157.576,36 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 12/09/2017 rep.1885/11317*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

Tale iscrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Settima iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 5642 del 27/09/2018*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 76.142,02 di cui Euro 38.071,01 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 25/09/2018 rep.2369/11318*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

Tale iscrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Ottava iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

"***Ipoteca legale n. 652 del 10/02/2020*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*)*; per Euro 3.701.659,92 di cui Euro 1.850.829,96 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 07/02/2020 rep.3255/11320*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

Tale iscrizione non è riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 in quanto non riguardante l'*Esecutato 1*.

*** <u>Nona iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

"***Ipoteca legale n. 6584 del 08/10/2021*** *favore:* [redacted] *con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Treviso, Via Montegrappa 34) e contro: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*)*; per Euro 3.610.088,52 di cui Euro 1.805.044,26 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-Riscossione, in data 07/10/2021 rep.3428/11321*".

Nella certificazione viene precisato "*(Non gravante la p.lla 1624)*".

Tale iscrizione è anche riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024.

*** <u>Decima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria del 05/02/2026)</u>**

Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 22/10/2024 ai nn. 38140/6032 – formalità di riferimento: iscrizione n. 11321 del 12/11/2004 (cfr. nota di iscrizione denominata *Alleg. 04.3_2024-10-22_iscrizione 38140-6032* contenuta nell'allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Iscrizione derivante da atto notarile pubblico in data 09/11/2004 al rep. 24104/10253 del Notaio Andrea Marchio – concessione a garanzia di mutuo

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

per l'importo capitale di € 385.000,00 e totale di € 732.000,00 a favore di [redacted] con sede a Vedelago (TV), C.F. [redacted] contro *Esecutato 1* e *Esecutato 2*, entrambi in qualità di *terzo datore di ipoteca* e con debitori non datori di ipoteca *Soggetto 1* e *Soggetto 2*, gravante sui beni oggetto di procedura compresi nel **lotto 1 (uno)** e nel **lotto 2 (due)**.

Tale iscrizione non è riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 in quanto successiva alla data a cui la stessa è aggiornata.

*** <u>Undicesima ed ultima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria del 05/02/2026)</u>**

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione in data 11/11/2024 ai nn. 41061/6531 – formalità di riferimento: iscrizione n. 11321 del 12/11/2004 (cfr. nota di iscrizione denominata *Alleg. 04.4_2024-11-11_iscrizione 41061-6531* contenuta nell'allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Iscrizione derivante da *altro atto* in data 11/11/2024 al rep. 5101/11324 dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per l'importo capitale di € 87.979,37 e totale di € 175.958,74 a favore di [redacted] con sede a Roma, C.F. [redacted] contro *Esecutato 2* e gravante la quota di ½ della piena proprietà dei beni oggetto di procedura compresi nel **lotto 1 (uno)** e nel **lotto 2 (due)**, con la precisazione che non è esteso al terreno di cui al M.N. 1624.

Tale iscrizione non è riportata nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 in quanto successiva alla data a cui la stessa è aggiornata.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso ai fascicoli telematici delle procedure riunite, a tutto il giorno 03/02/2026 risultano i seguenti intervenuti:

- [redacted] con sede legale a Fanzolo di Vedelago (TV) in via Spada n. 2, C.F. [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] – ***intervenuta nella procedura esecutiva di cui al N. 108/2024 R.G.E.*** – "*... chiedendo di partecipare in via privilegiata ipotecaria e, per eventuali differenze, anche in via chirografaria alla distribuzione ed assegnazione delle somme che saranno ricavate dalla vendita degli immobili pignorati, con corresponsione diretta del prezzo dell'aggiudicazione all'Istituto sino alla concorrenza del credito fondiario dallo stesso vantato per capitale, interessi e spese, ciò nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione, ai sensi e per il disposto dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 01.09.1993 n. 385*"
- [redacted] ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F. [redacted] rappresentata e difesa dal [redacted] e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di [redacted] a Treviso in piazza delle Istituzioni – [redacted]

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

[redacted] –

intervenuta nella procedura esecutiva di cui al N. 281/2024 R.G.E. – con ricorso depositato in data 18/09/2024 "*... per l'importo di* ***Euro 2.063.456,67*** *relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ...* (n.d.r.: *Esecutato 1), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente*" e chiedendo "*... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio*";

- [redacted]

ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F. [redacted] rappresentata e difesa dal [redacted] e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di [redacted] a Treviso in piazza delle Istituzioni – [redacted] –

intervenuta nella procedura esecutiva di cui al N. 281/2024 R.G.E. – con ricorso depositato in data 18/09/2024 "*... per l'importo di* ***Euro 1.891.264,34*** *relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ...* (n.d.r.: *Esecutato 2), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente*" e chiedendo "*... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio".

DESCRIZIONE DEI BENI

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

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

- un'abitazione di tipo civile censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. B – Fg. 3 con il M.N. 371 sub 23;
- un'autorimessa censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. B – Fg. 3 con il M.N. 371 sub 32;
- un'autorimessa censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. B – Fg. 3 con il M.N. 371 sub 35;
- un'area scoperta censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. B – Fg. 3 con il M.N. 371 sub 8,

il tutto costituente un complesso di beni ad uso unifamiliare dotato di area scoperta pertinenziale sito a Montebelluna in via Rialto al civico 8, a circa 1,3 km dal centro.

L'ingresso all'abitazione avviene da via Rialto per mezzo di un cancelletto pedonale metallico avente apertura manuale ad anta che comunica con l'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 371 sub 8.

L'ingresso alle autorimesse che si sviluppano al piano interrato del fabbricato, avviene per mezzo della rampa carraia e della corsia di manovra comuni.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

In forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Montebelluna, risulta che il fabbricato è stato realizzato nei primissimi anni ’90.

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

Sulla base del certificato di collaudo statico in data 20/05/1991 a firma del Dott. Ing. [redacted], risulta che “*le opere da collaudare riguardano la costruzione di 9 alloggi nel Comune di Montebelluna; il complesso edile è composto da tre corpi separati, delle dimensioni di m. 17,30 x 11,60 e 21,70 x 8,70 su due piani fuori terra, con un piano interrato comune ai fabbricati delle dimensioni di m. 52,00 x 11,60 ... La struttura portante è realizzata da una serie di pilastri che si dipartono dalle murature in c.a. del piano interrato, e che formano telaio fuori terra con le strutture orizzontali dei vari livelli. Più precisamente si hanno:*

- *fondazioni continue e plinti isolai in c.a.;*
- *murature in c.a. del piano interrato;*
- *pilastri in elevazione in c.a. sez. c. 30x30;*
- *travi a sostegno dei solai;*
- *solai in latero-cemento tipo ‘OMNIA BAUSTA’*”.

L’abitazione oggetto di pignoramento è compresa nel corpo di fabbrica identificato con la lettera C nei grafici progettuali depositati in Comune costituendone la porzione più a nord.

L’abitazione presenta le pareti esterne intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I fori da porta e finestra sono dotati di serramenti esterni costituiti, laddove presenti, da oscuri in legno con apertura a doppia anta.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

La porzione fuori terra del fabbricato comprendente l'abitazione di cui al M.N. 371 sub 8 si sviluppa su due livelli fuori terra con altezza del colmo lievemente inferiore rispetto alla restante porzione del corpo di fabbrica C.

Il piano interrato è unico per i corpi di fabbrica B e C sviluppandosi al di sotto di essi.

La rampa di accesso al piano interrato è ubicata a sud rispetto al corpo di fabbrica B.

L'abitazione di tipo civile di cui al M.N. 371 sub 23 comprende:

- al piano interrato: il magazzino e le scale interne di collegamento al piano terra. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che risultano realizzate delle opere edili per la partizione del magazzino comprendendo e unendo una parte dello stesso all'autorimessa di cui al M.N. 371 sub 35;
- al piano terra: l'ingresso, il monolocale con cottura, il disimpegno tra w.c. lavanderia e le scale interne di collegamento al piano interrato, le scale interne di collegamento al primo piano e il portico;
- al primo piano: il disimpegno tra i vari locali, il disbrigo, il ripostiglio, la stireria, il bagno, il w.c. lavanderia, il terrazzino e le scale interne di collegamento al piano terra. In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che il locale stireria veniva utilizzato come camera. Lo scrivente, inoltre, segnala che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al locale catastalmente identificato come ripostiglio in quanto l'*Esecutato 2* non era in possesso delle chiavi. Lo stesso *Esecutato 2* si era impegnato a comunicare se avesse reperito le chiavi ma, seppur richiesti aggiornamenti, non è più giunta alcuna

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

comunicazione né al Custode né al sottoscritto;

L'ingresso avviene nel fronte ovest per mezzo di un portoncino di legno avente specchiatura centrale in vetro privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Anche i serramenti interni dei livelli fuori terra hanno serramenti in legno portanti specchiature in doppio vetro.

I serramenti del piano interrato presentano telaio metallico portanti specchiature in vetro e sono comunicanti con bocche di lupo.

L'abitazione è dotata di finiture e dotazioni di livello medio, così come meglio descritte nella documentazione fotografica allegata **sub 12** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

L'autorimessa di cui al M.N. 371 sub 35 progettualmente non presenta alcun divisorio nei confronti del magazzino compreso nell'abitazione.

Come più sopra precisato, lo scrivente ribadisce di aver accertato che risultano realizzate delle opere edili per la partizione del magazzino comprendendo e unendo una parte dello stesso all'autorimessa di cui al M.N. 371 sub 35.

L'autorimessa di cui al M.N. 371 sub 32 si sviluppa ad ovest rispetto alla corsia di manovra rappresentata nell'elaborato planimetrico con il M.N. 371 sub 41 ed è la terza a partire da nord.

L'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 371 sub 8 è di superficie catastale pari a m^2 206 e si sviluppa a forma di C intorno all'abitazione.

L'area scoperta è tenuta a giardino con la presenza di marciapiedi, percorsi pedonali e aree pavimentate.

L'area scoperta è recintata lungo tutti i confini.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Lo scrivente segnala che lungo il confine nord, verso l'estremità ovest, è presente un cancello carraio metallico comunicante con il terreno censito con il M.N. 1061 di proprietà di terzi, costituendo una possibile servitù.

Si precisa, per completezza, che tale cancello carraio non è riportato nei grafici progettuali reperiti in Comune di Montebelluna.

Il sottoscritto segnala la presenza di due casette in legno realizzate una nella porzione nord in prossimità del relativo confine e una nella porzione sud-est in prossimità dei relativi confini.

Poiché le casette in legno, in forza di quanto reperito agli atti del Comune di Montebelluna, non risultano autorizzate e comunque non rispettano la distanza dai confini, lo scrivente, in via cautelativa, valuta necessaria la loro demolizione.

Stato di conservazione e di manutenzione

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala la presenza di tracce di umidità con formazione di annerimenti e/o muffa nelle pareti di alcuni locali del primo piano.

Lo scrivente, 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 dei locali interni previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto è stato riferito dall'*Esecutato 2* nel corso del sopralluogo, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel bagno al piano terra e con distribuzione mediante radiatori a parete;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto di antenna televisiva privato;
- citofono;
- predisposizione dell'impianto di allarme, di cui comunque è stata comunicata la necessità di verifica della funzionalità.

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

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

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale delle u.i. costituenti il **lotto 2 (due)**, determinata in forza dell'ultimo progetto assentito, risulta:

U.I. di cui al M.N. 371 sub 23

abitazione di tipo civile

- piano interrato	m^2	67,5 x 0,5	m^2	33,8
- piano terra - locali principali	m^2	71,2 x 1,0	m^2	71,2
- piano terra – portico	m^2	6,5 x 0,35	m^2	2,3
- primo piano – locali di servizio	m^2	75,3 x 0,75	m^2	56,5
- primo piano – terrazza coperta	m^2	4,2 x 0,35	m^2	1,5

U.I. di cui al M.N. 371 sub 32

autorimessa

- piano terra	m^2	20,9 x 0,5	m^2	10,5

U.I. di cui al M.N. 371 sub 35

autorimessa

- piano terra	m^2	14,6 x 0,5	m^2	7,3

U.I. di cui al M.N. 371 sub 8

area scoperta pertinenziale di complessivi catastali m^2 206

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m^2	127,7 x 0,1	m^2	12,8
- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio	m^2	78,3 x 0,03	m^2	2,30
Superficie totale commerciale convenzionale			**m^2**	**198,2**

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con pec in data 19/09/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 09/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che "*in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*" (cfr. allegato **sub 6** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode e comunque di quanto è stato riferito dall'*Esecutato 2* in sede di sopralluogo, i beni immobili costituenti il **lotto 2 (due)** sono liberi da persone ma non dalle cose di proprietà degli *Esecutati*.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

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

- concessione edilizia di cui al prot. N. 19494/89 in data 26/09/1990 (pratica edilizia N. 336/90) per i lavori di "*nuova costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione (N° 9 alloggi)*" (cfr. file denominato *1990-09-26_conc. ed. prot. 19494-89 prat. ed. 336-90* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- concessione N. 16691 del 26/11/1991 per i lavori di "*variante alla C.E. n. 19494/89 del 26/09/1990*" (cfr. file denominato *1991-11-26_conc. ed. 16691* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- permesso di abitabilità N. 18830 del 30/12/1991 riguardante il "*garage piano interrato sub. N. 32*" (cfr. file denominato *1991-12-30_abitabilità 18830* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 7066 del 02/06/1993 per i lavori di "*sistemazione interna fabbricato di civile abitazione*" (cfr. file denominato *1993-06-02_conc. ed. 7066* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- permesso di abitabilità N. 12064 del 11/08/1993 riguardante il "*fabbricato di tipo residenziale sito in via Rialto numero civico 8*". Allegate al fascicolo sono state reperite le planimetrie relative all'accatastamento delle u.i. di cui ai mappali N. 371 sub 23 e N. 371

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

sub 35 (cfr. file denominato *1993-08-11_abitabilità 12064* dell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

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

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

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), di cui alla concessione N. 16691 del 26/11/1991 relativamente al piano interrato e al primo piano e alla concessione edilizia N. 7066 del 02/06/1993 relativamente al piano terra, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- al piano interrato risultano realizzate delle opere edili per la partizione del magazzino compreso nell'u.i. di cui al M.N. 371 sub 23 comprendendo e unendo una parte dello stesso all'autorimessa di cui al M.N. 371 sub 35;
- l'altezza del piano interrato risulta maggiore rispetto a quella riportata nella sezione progettuale;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

- risulta realizzata una parete a chiusura del vano scale interno di collegamento al piano terra. Alla base delle scale risulta realizzata anche una porta;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
- sull'area scoperta, in prossimità del confine nord-est risulta eretta una casetta in legno;
- lungo il confine nord, verso l'estremità ovest, è presente un cancello carraio metallico comunicante con il terreno censito con il M.N. 1061 che non è riportato nei grafici progettuali reperiti in Comune di Montebelluna;
- sull'area scoperta risultano erette due casette in legno realizzate una nella porzione nord in prossimità del relativo confine e una nella porzione sud-est in prossimità dei relativi confini.

<u>Considerazioni conclusive</u>

Con riguardo alle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato, rispettando le prescrizioni urbanistiche e i requisiti igienico-sanitari, le prescrizioni per l'efficientamento energetico, di accessibilità, di sicurezza, ecc. che risulteranno in vigore al momento del deposito della pratica edilizia.

Poiché le casette in legno erette sull'area scoperta non risultano autorizzate dal Comune e comunque non rispettano la distanza dai confini, lo scrivente, in via cautelativa, valuta necessaria la loro rimozione.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetriche delle U.I. di cui al M.N. 371 sub 8, N. 371 sub 23, N. 371 sub 32 e N. 371 sub 35 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime difformità riportate nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno della seguente:

- al piano terra non risulta realizzata parte della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno, risultando realizzato un monolocale.

Considerazioni conclusive

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

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

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

pratica completa di elaborati grafici e di relazioni di dettaglio e di approfondimenti, che allo stato 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 che verranno esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, potranno subire possibili modificazioni e/o variazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0049471 del 30/09/2025 (cfr. allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile del Notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti della procedura esecutiva N. 281/2024 viene riportata la seguente provenienza ventennale dei beni costituenti il **lotto 2 (due).**

"*Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Talice Paolo, Notaio in Montebelluna, del 02/04/1993 rep.19013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 22/04/1993 al n. 7619 di formalità; favore: ...* (n.d.r.: *Esecutato 1*) *per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ...* (n.d.r.: *Esecutato 2*) *per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: ... ...* (n.d.r.: *Soggetto 4*) *per i diritti di 1/1 di piena proprietà*".

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Di tale provenienza si trova conferma anche nella documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura esecutiva N. 108/2024 R.G.E. in cui è allegata la nota di trascrizione nn. 10183/7619 del 22/04/1993.

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

DIVISIBILITÀ

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

Nel caso in esame, il **lotto 2 (due)** è formato da un'abitazione di tipo civile, da due autorimesse e da un'area scoperta pertinenziale, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso unifamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

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

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 2 (DUE)

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

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. B – Foglio 3

BENE 1

M.N. 371 sub 8, via Rialto n. 8 piano T, cat. F/1, cons. 206 m^2

ultimi dati derivanti da "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2025 Pratica n. TV0204983 in atti dal 17/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 204983.1/2025)*"

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*AREA URBANA*"

BENE 2

M.N. 371 sub 23, via Rialto n. 8 piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, cons. 4,5 vani, S.C. totale 169 m^2 (totale escluse aree scoperte 166 m^2), R.C. Euro 464,11

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

ultimi dati derivanti da "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2025 Pratica n. TV0205019 in atti dal 17/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205019.1/2025)*"

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*"

BENE 3

M.N. 371 sub 32, via Feltrina sud piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. 21 m^2, S.C. totale 21 m^2, R.C. Euro 62,90

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

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE*"

BENE 4

M.N. 371 sub 35, via Rialto n. 8 piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. 15 m^2, S.C. totale 15 m^2, R.C. Euro 44,93

ultimi dati derivanti da "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2025 Pratica n. TV0205036 in atti dal 17/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205036.1/2025)*".

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico l'U.I. viene descritta "*STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE*"

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

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m^2 198,2

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile,

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione, dello stato tecnologico e impiantistico e dello stato di completamento in generale è pari a circa €/m^2 900,00.

198,2 m^2 x 1.100,00 €/m^2 = € 218.020,00

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato e l'ultimo stato assentito 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 che si renderanno necessari, ogni onere compreso, ogni onere compreso € - 10.000,00
- più probabili costi per la demolizione delle strutture provvisorie presenti sull'area scoperta compresi la cernita del materiale, il carico, il trasporto e il conferimento in pubblica discarica autorizzato e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte € - 5.000,00

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)	€	203.020,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	- 40.604,00
VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)	€	162.416,00
che si arrotonda a	**€**	**162.400,00**

diconsi euro centosessantaduemilaquattrocento/ 00.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

ALLEGATI

1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
2) atto di compravendita del 30/07/1987 al rep. 85.115 del Notaio Battista Parolin;
3) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
4) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 05/02/2026 a carico dell'*Esecutato 1* e a carico dell'*Esecutato 2* e note di iscrizione nn. 38140/6032 del 22/10/2024 e nn. 41061/6531 del 11/11/2024;
5) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
6) riscontro Agenzia Entrate ricevuto con pec in data 09/10/2025;
7) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV) riguardante i beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
8) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 0049471 del 30/09/2025;
9) atto di compravendita del 02/04/1993 al rep. 19.013 del Notaio Paolo Talice;
10) regolamento di condominio del fabbricato comprendente i beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
11) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
12) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
13) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV) riguardante i beni costituenti il **lotto 2 (due)**.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e

Montebelluna, 25 febbraio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f4e6e8bc0088efd67d38aa7f23c0c9e