

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 73/2024 R.G.E.

promossa da

██ con sede legale a Roma in
via Ciro il Grande, 24 – C.F. ██████████, in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. Filippo Doni,
con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in viale Trento e Trieste, n.
6 e con il seguente indirizzo pec

avv.filippo.doni@postacert.inps.gov.it

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

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

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 13/12/2024 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino, 12, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 16/12/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 13/12/2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan. In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso 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 ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei



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

Il sottoscritto provvedeva anche a chiedere allo Studio Notaio Contento copia dell'atto di compravendita in data 22/05/2014 rep. 17344/10550 del Notaio Matteo Contento, registrato a Montebelluna il 26/05/2014 al N. 3412 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/05/2014 ai nn. 13449/9807 e allo Studio Notaio Marchio copia dell'atto di compravendita in data 12/10/2017 al rep. 50390/27783, registrato a Montebelluna il 13/10/2017 al N. 7788 Serie 1T e trascritto a Treviso 13/10/2017 ai nn. 35173/24286, con i quali l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni pignorati.

Successivamente lo Studio del Notaio Contento e lo Studio del Notaio Marchio inviavano copia dell'atto richiesto.

Con nota e-mail in data 07/01/2025 lo scrivente comunicava al Custode gli esiti delle verifiche effettuate circa la completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 depositata dal Creditore procedente e inviava copia della documentazione catastale.

In data 07/01/2025 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 13/01/2025 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 1544.

Con nota e-mail pec in data 29/01/2025 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente allegando l'atto reperito in Archivio.

Il Comune di Montebelluna rilasciava, quindi, la documentazione tecnico



edilizia presente in atti.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi l'IVG di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 11/04/2025.

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.

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 17/04/2025 a:

- **Avv. Filippo Doni**, legale di [REDACTED]
[REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite e-mail pec all'indirizzo:
avv.filippo.doni@postacert.inps.gov.it
- **Avv. Marcella Maschietto**, legale dell'*Esecutato* tramite e-mail pec all'indirizzo:
marcellamaschietto@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- **Esecutato** tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso cui è stato notificato l'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 06/05/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non pervenivano osservazioni.



Lo scrivente provvedeva quindi a depositare la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che il bene pignorato comprende, per l'intero della piena proprietà, un'abitazione che si sviluppa principalmente ai piani terra e primo, con porzione di sgombero al piano interrato e dotata di corte esclusiva di superficie catastale m² 167, censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 – M.N. 462 sub 3, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un **lotto unico**.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

BENE UNICO

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. D – Foglio 10

M.N. 462 sub 3, via San Rocco n. SNC piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, cons. 11,5 vani, S.C. totale m² 235 (totale escluse aree scoperte m² 211), R.C. € 940,18

ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2017 Pratica n. TV0165041 in atti dal 01/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41191.1/2017)*”



nell'elaborato planimetrico viene descritta “*ABITAZIONE PIANO SI-T-1 CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 167, DERIVA DAI SUB. 1 E 2 PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA*”

con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783, registrato a Montebelluna il 13/10/2017 al N. 7788 Serie 1T e trascritto a Treviso 13/10/2017 ai nn. 35173/24286, viene precisato che l'Esecutato acquista “*la quota di 4/5 (quattro quinti) della proprietà dell'abitazione ai piani terra e primo e delle pertinenti porzione di locale ad uso sgombero al piano interrato e aree della superficie catastale, tra coperta e scoperta, di complessivi mq. 328 (trecentoventotto), censite nel catasto dei fabbricati come segue: Comune di Montebelluna Sezione Urbana D Foglio 10 M.N. 462 sub 3 ...*”. Con il medesimo atto risulta che l'Esecutato ha anche acquistato “*la quota di 8/20 (otto ventesimi) della restante porzione di locale ad uso sgombero al piano interrato e delle adiacenti aree scoperte costituenti pertinenza dell'unità abitativa sopra descritta e censite nel catasto dei fabbricati come segue: Comune di Montebelluna Sezione Urbana D Foglio 10 M.N. 584 sub. 1 ... M.N. 584 sub. 2 ... M.N. 452 ...*”. **I beni di cui ai mappali N. 584 sub 1 (restante porzione dello sgombero al piano interrato), N: 584 sub 2 e N. 452 (aree scoperte), che risultano per quota parte in proprietà dell'Esecutato, non risultano pignorati. Lo scrivente segnala che l'area scoperta del bene pignorato di cui al M.N. 462 sub 3 non presenta soluzione di continuità con le aree scoperte censite con i mappali N. 584 sub 2 e N. 452, così come non presenta soluzione di continuità la porzione di**



sgombero di pertinenza del M.N. 462 sub 3 oggetto di pignoramento con quella di pertinenza del M.N. 584 sub 1. Risultando la porzione di sgombero identificata con il M.N. 584 sub 1 accessibile unicamente per mezzo del M.N. 462 sub 3, il sottoscritto segnala la necessità di costituire servitù di passaggio;

- dai registri catastali, risulta che il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 27 con il M.N. 462 di are 3.28, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 26/06/2017 Pratica n. TV0074468 in atti dal 26/06/2017 presentato il 26/06/2017 (n. 74468.1/2017)*”.

La documentazione catastale riguardante il bene costituente il lotto unico formato è allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui è eretto il bene oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 448, N. 451, N. 583, N. 584, N. 452 e N. 548 o pubblica strada denominata via San Rocco, tutti salvo altri e/o variati e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, nulla escluso od eccettuato, così come del resto è pervenuto all’*Esecutato* con:



- successione legittima in morte del *Proprietario 1* giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 02/07/2009 al n. 644/2009/9 e trascritta a Treviso il 31/08/2009 ai nn. 33219/20347, con accettazione tacita in virtù di atto in data 22/05/2014 rep. 17344 del Notaio Matteo Contento, trascritta a Treviso il 27/05/2014 ai nn. 13449/9807 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);
- atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783, registrato a Montebelluna il 13/10/2017 al N. 7788 Serie 1T e trascritto a Treviso 13/10/2017 ai nn. 35173/24286 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'atto in data 22/05/2014 rep. 17344 del Notaio Matteo Contento, viene precisato che:

- *“Art. 2 – Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive.*

La parte venditrice dichiara e garantisce e la parte acquirente ne prende atto che il passaggio con ogni mezzo al terreno compravenduto da Via San Rocco avviene a mezzo della servitù costituita con l'atto del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj in data 29 novembre 1979, repertorio n. 89932, registrato a Montebelluna il 19 dicembre 1979 al n. 3977, trascritto a Treviso il 24 dicembre 1979 ai nn. RG 26079 RP 21504.

Inoltre la parte acquirente dichiara di unire il proprio possesso a quello dei suoi danti causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1146 Codice Civile per accedere al fondo compravenduto da Via Martinella attraverso la



stradina di campagna esistente ed utilizzata in modo continuato, pacifico ed ininterrotto dal signor ... (n.d.r.: Proprietario I) per oltre un ventennio”.

Nell’atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783 viene precisato che:

- *“Art. 2 – Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni e azioni, dipendenze, pertinenze e accessori inerenti, servitù attive e passive, in particolare quella attiva, gravante il M.N. 451, esercitata per l’accesso al locale ad uso sgombero oggetto di vendita”.*

DITTA INTESTATARIA

In forza di:

- successione legittima in morte del *Proprietario I* giusta dichiarazione di successione presentata all’Ufficio del Registro di Montebelluna in data 02/07/2009 al n. 644/2009/9 e trascritta a Treviso il 31/08/2009 ai nn. 33219/20347, con accettazione tacita in virtù di atto in data 22/05/2014 rep. 17344 del Notaio Matteo Contento, trascritta a Treviso il 27/05/2014 ai nn. 13449/9807;
- atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783, registrato a Montebelluna il 13/10/2017 al N. 7788 Serie 1T e trascritto a Treviso 13/10/2017 ai nn. 35173/24286,

la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento risulta l’Esecutato per l’intero della piena proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che in entrambi i citati atti notarili l’Esecutato ha dichiarato *“di essere di stato civile libero”*.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 14/04/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/02/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque antecedente a quella del 09/12/2024 alla quale è aggiornata la certificazione notarile depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro, con riguardo al bene immobile pignorato, rispetto a quelle indicate nella detta certificazione ipotecaria (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Dalla certificazione ipotecaria in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 14/04/2025, si evince che il bene pignorato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione**

Trascrizione N. 5014 del 28/02/2024 – N. generale 7147

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso rep. 261 in data 13/02/2024 a favore di “[REDACTED]” con sede a Roma, C.F. [REDACTED], contro l'*Esecutato* per l'intero della piena proprietà del bene oggetto di stima.

ISCRIZIONI

*** Prima ed ultima iscrizione**

Iscrizione N. 6012 del 13/10/2017 – N. generale 35174



Ipoteca volontaria a garanzia del contratto di mutuo sottoscritto in data 12/10/2017 rep. 50391 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), per € 145.200,00, a favore di “ [REDACTED] ” con sede a Roma.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 13/04/2025 non risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti ad eccezione del creditore precedente e dell'*Esecutato*.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 6** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato per l'intero da un'abitazione che si sviluppa principalmente ai piani terra e primo, con porzione di sgombero al piano interrato e dotata di corte esclusiva di superficie catastale m² 167, censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. D – Fg. 10 – M.N. 462 sub 3, il tutto sito a Montebelluna (TV) in via San Rocco al civ. 4 a circa 5,5 km dal centro. L'accesso alle U.I. avviene dalla pubblica strada denominata via San Rocco per mezzo di un cancello pedonale che comunica con l'area scoperta pertinenziale.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nella recinzione sud del lotto è presente anche un cancello carraio che, però, consente di accedere all'area scoperta di cui al M.N. 452 che non è oggetto di pignoramento.

Come già più sopra segnalato, lo scrivente ribadisce che l'area scoperta



del bene pignorato di cui al M.N. 462 sub 3 non presenta soluzione di continuità con le aree scoperte censite con i mappali N. 584 sub 2 e N. 452.

In particolare, poi:

- l'abitazione si raggiunge per mezzo di un camminamento pedonale insistente sull'area scoperta pertinenziale;
- all'abitazione si accede attraverso il portico presente a sud e poi attraverso una porta di ingresso priva di particolari dotazioni di sicurezza.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Montebelluna, l'edificazione della porzione originaria del fabbricato risale al 1954 e poi lo stesso è stato oggetto di ampliamenti e di modifiche.

L'U.I. oggetto di pignoramento, ad esclusione della porzione di locale sgombero al piano interrato, costituisce la porzione sud e più vetusta del fabbricato attuale.

La porzione dello sgombero al piano interrato è compresa nella porzione edificata a seguito degli interventi di ampliamento.

Per quanto è stato possibile verificare, la tipologia costruttiva e le finiture sono quelle tipiche dell'epoca in cui esso è stato realizzato.

Il tetto ha manto di copertura in coppi con grondaie e pluviali metallici.

Le murature perimetrali esterne presentano intonaco a civile con dipintura di tonalità bianca.

I serramenti esterni del fabbricato, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno.

I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno di caratteristiche in uso all'epoca di realizzo.



Essa comprende catastalmente:

- al piano terra: l'ingresso, il pranzo, il soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno, due magazzini, due vani scale di collegamento al primo piano, il portico, in parte chiuso con serramenti a costituire una veranda, e la corte esclusiva, di cui una porzione che si sviluppa a sud del fabbricato e una porzione che si sviluppa a nord-est;
- al piano primo: tre camere, il guardaroba, il bagno, il disimpegno, il magazzino, due vani scale di collegamento al piano terra e la terrazza;
- al piano interrato: porzione ovest di un locale sgombero **Come già più sopra segnalato, la porzione di sgombero di pertinenza del M.N. 462 sub 3 oggetto di pignoramento non presenta soluzione di continuità con quella di pertinenza del M.N. 584 sub 1. Risultando la porzione di sgombero identificata con il M.N. 584 sub 1 accessibile unicamente per mezzo del M.N. 462 sub 3, il sottoscritto segnala la necessità di costituire servitù di passaggio.**

Lo scrivente Esperto Stimatore ricorda che l'accesso allo sgombero al piano interrato avviene per mezzo del M.N. 451 su cui grava servit, così come riportato nell'art. 2 dell'atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle unità oggetto di pignoramento si affidano anche alla documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente.



Lo scrivente segnala la presenza di evidenti tracce di umidità di risalita alla base delle murature del piano terra e tracce di umidità e di avvenute infiltrazioni sulle murature e sui soffitti di alcuni locali del primo piano.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, inoltre, che alcuni serramenti presentano danneggiamenti e che l'*Esecutato* ha riferito che la caldaia non è più funzionante.

Lo scrivente segnala, infine, che in alcuni locali e nel vano scala nord vi è la presenza di cumuli di materiale di varia natura.

In via cautelativa e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali previo risanamento delle murature ammalorate, la manutenzione / riparazione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, e senza escludere la presenza di altri e/o diversi impianti che non sono stati segnalati,

- l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:
 - o impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria con caldaia a gasolio installata nella porzione di locale sgombero al piano interrato di pertinenza dell'U.I. oggetto di pignoramento e con elementi radianti nei vari ambienti. In sede di sopralluogo l'*Esecutato* ha comunicato che la caldaia a gasolio non è più funzionante, che il riscaldamento avviene per mezzo di una stufa a gas e che non vi sono altri impianti per la produzione dell'acqua calda sanitaria;



- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario con allacciamento all'acquedotto;
- impianto fognario;
- impianto di antenna TV;
- citofono;
- impianto telefonico.

Tutti gli impianti, cautelativamente, devono considerarsi obsoleti e necessitano di approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge (controlli e accertamenti da cui si ritiene altamente probabile risultino gravosi 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, determinata in forza dei progetti rinvenuti presso il Comune di Montebelluna, risulta:

U.I. di cui al M.N. 462 sub 3

- locali principali al piano				
terra e primo	m ²	196,8 x 1,0	m ²	196,8
- locali di servizio al piano				
terra	m ²	49,5 x 0,5	m ²	24,8
- veranda al piano terra	m ²	16,8 x 0,6	m ²	10,1



- portico al piano terra	m ²	10,2 x 0,4	m ²	4,1
- terrazza al primo piano	m ²	2,2 x 0,25	m ²	0,6
- porzione di pertinenza del locale sgombero al piano interrato	m ²	12,7 x 0,5	m ²	6,4
- corte esclusiva di pertinenza di superficie catastale pari a m ² 167,00	m ²	167,0 x 0,1	<u>m²</u>	<u>16,7</u>

U.I. di cui al M.N. 161 sub 10 – autorimessa

- autorimessa	m ²	30,8 x 0,5	<u>m²</u>	<u>15,4</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	-------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 259,5**

Generalità

Con nota pec in data 07/01/2025 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 nota pec in data 29/01/2025 l’Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente comunicando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che **non risultano** contratti (della tipologia negoziale in essere) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

Sulla base di quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo e dalle informazioni ottenute dal Custode, gli immobili risultano occupati dall’*Esecutato* che ivi risiede.

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 (TV), il fabbricato comprendente anche i beni immobili oggetto di pignoramento risulta edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *“autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato”* di cui al prot. 4312 del 18/05/1954 per *“costruire una casa colonica su terreno di sua proprietà”* con relativa *“autorizzazione di abitabilità”* di cui al prot. 14153 del 30/12/1954 (cfr. cartella denominata 1954 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- *“autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato”* di cui al prot. 1425 del 06/02/1959 per *“ampliare la propria casa di abitazione”* con relativa *“autorizzazione di abitabilità”* di cui al prot. 9228 del 30/08/1960 (cfr. cartella denominata 1959 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);
- *“autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato”* di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 per *“ampliare fabbricato rurale”* (cfr. cartella denominata 1965 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, seppur nell’autorizzazione edilizia venga precisato, tra altre cose, che *“al termine della costruzione venga prodotta istanza intesa ad ottenere il permesso di abitabilità e non*



venga abitata prima dell'avvenuta autorizzazione e del sopralluogo da parte degli incaricati dell'Ufficio Tecnico", in forza di quanto ha rilasciato il Comune di Montebelluna, **non risulta depositata né la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità né il permesso di abitabilità stesso per quanto edificato in ampliamento;**

- *“nulla osta per l'esecuzione di lavori edili di ampliamento civile abitazione”* di cui al prot. 15854 e prat. N. 177/72 del 11/09/1972 per *“l'ampliamento di una casa di civile abitazione”* – con la precisazione che il presente titolo edilizio riguarda porzione del fabbricato non comprendente il bene oggetto di pignoramento (cfr. cartella denominata 1972 dell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, in forza di quanto ha rilasciato il Comune di Montebelluna, **non risulta depositata né la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità né il permesso di abitabilità stesso per la porzione edificata in ampliamento;**

- *“concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale”* di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982 per *“ristrutturazione fabbricato rurale”* – con la precisazione che il presente titolo edilizio riguarda il bene oggetto di pignoramento per la sola porzione del locale sgombero che si sviluppa al piano interrato (cfr. cartella denominata 1972 dell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, seppur nella concessione edilizia venga precisato, tra altre cose, che *“il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile o agibile, è*



*stabilito alla data di 3 (tre) anni dalla denuncia di inizio lavori ...”, in forza di quanto ha rilasciato il Comune di Montebelluna, **non risulta depositata né la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità né il permesso di abitabilità stesso per la porzione edificata in ampliamento;***

- *“concessione in sanatoria” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987 per “cambio di destinazione ad uso civile abitazione” con relativo “certificato di abitabilità a sanatoria” di cui al prot. 10936 del 19/06/1987 – con la precisazione che il presente titolo edilizio riguarda il bene oggetto di pignoramento per la sola porzione del locale sgombero che si sviluppa al piano interrato (cfr. cartella denominata 1986 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);*
- *permesso di costruire N. 24461 del 12/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0073 per i lavori di “sanatoria e adeguamento portico” (cfr. cartella denominata 2017 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);*
- *permesso di costruire N. 26939 del 21/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0079 per i lavori di “ampliamento portico a servizio del fabbricato residenziale” (cfr. cartella denominata 2017-1 dell’allegato **sub 8** alla presente perizia di stima);*

La documentazione ricevuta in copia dal Comune di Montebelluna viene allegata **sub 8** alla presente relazione.

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

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



esistenza di ulteriore e/o diversa documentazione autorizzativa in atti del Comune di Montebelluna (TV).

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

Con riguardo ai locali che si sviluppano al piano terra e al primo piano del fabbricato principale

Lo scrivente evidenzia che i locali dell'U.I. oggetto di pignoramento che si sviluppano nel fabbricato principale al piano terra e al primo piano sono stati autorizzati con:

- *“autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato”* di cui al prot. 4312 del 18/05/1954 – riguarda il fabbricato originario comprendente al piano terra i locali catastalmente rappresentati come pranzo, soggiorno, magazzino e scale e al primo piano tre camere e scale;
- *“autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato”* di cui al prot. 1425 del 06/02/1959 – riguarda l’ampliamento comprendente i magazzini che si sviluppano a nord, sia al piano terra che al primo piano, con vano scale di collegamento;
- *“autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato”* di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 – riguarda l’ampliamento comprendente al piano terra i locali catastalmente rappresentati come cucina, bagno e disimpegno e al primo piano i locali guardaroba, bagno, disimpegno e



parte del vano scale;

- o successivamente, risulta rilasciata anche la *“concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale”* di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982. I grafici progettuali allegati alla presente concessione comprendono anche la porzione sud del fabbricato (comprendente i locali del bene oggetto di pignoramento che si sviluppano al piano terra e al primo piano) riportando sia nello *“stato di fatto”* che nello *“stato di progetto”* una rappresentazione parzialmente difforme rispetto a quella contenuta nei progetti allegati ai precedenti titoli edilizi sia con riguardo alla disposizione in pianta dei vari locali che con riguardo allo sviluppo in sezione e prospettico.

Lo scrivente evidenzia, innanzitutto, che non vi è una continuità progettuale tra lo stato effettivamente assentito con le precedenti autorizzazioni edilizie di cui al prot. 4312 del 18/05/1954, di cui al prot. 1425 del 06/02/1959 e di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 e lo stato rappresentato come *“di fatto”* (e quindi da intendersi come precedentemente assentito) nella *“concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale”* di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982.

In forza di ciò, lo stato rappresentato come *“di fatto”* nella *“concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale”* di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982 non può cautelativamente considerarsi assentito.

Risulta, in ogni caso, che il Comune di Montebelluna ha rilasciato la *“concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di*



ristrutturazione fabbricato rurale” di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/198 senza nulla rilevare sul punto.

Si segnala anche che nella richiesta di permesso di costruire depositata nel 2017 per sanare la costruzione di un portico è stato dichiarato che *“lo stato attuale dell’immobile risulta pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal ... permesso di costruire/licenza edil. / conc. edilizia N. 9021 del 11/05/1982”*.

Ad ogni modo, l’Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, potrà fornire sul punto una valutazione tecnico-amministrativa definitiva.

Per completezza, lo scrivente evidenzia che risultano anche rilasciati dal Comune di Montebelluna il permesso di costruire N. 24461 del 12/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0073 e il successivo permesso di costruire N. 26939 del 21/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0079.

Detti titoli abilitativi, però, riguardano il solo portico a sud e, cautelativamente, non possono essere presi a riferimento per la restante porzione del fabbricato anche se la rappresenta.

Fermo quanto sopra, tenuto conto che il progetto allegato alla *“concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale”* di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982 è stato autorizzato anche se riportava una rappresentazione dello *“stato di fatto”* parzialmente difforme dall’ultimo stato assentito con le precedenti autorizzazioni edilizie, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene utile mettere a disposizione dell’Ill.mo



G.E. ogni ulteriore elemento quale, anche se di fatto invalidata da quanto sopra segnalato, la verifica di conformità tra quanto realizzato e quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati alla “*concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale*” di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982.

Ed allora, con la scorta dei grafici progettuali allegati alla “*concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale*” di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982, 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:

- l’altezza dei locali del piano terra non è uniforme e risulta anche lievemente inferiore rispetto a quella rappresentata di m 2,65;
- l’altezza dei locali del primo piano non è uniforme e risulta anche lievemente inferiore rispetto a quella rappresentata di m 2,65. La porzione ampliata con autorizzazione di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 presenta altezza pari a circa m 2,5;
- al primo piano è presente una nicchia nella muratura sud della camera nord-ovest;
- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Si ribadisce, in ogni caso, che i grafici progettuali allegati alla “*concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale*” di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982



riportano sia nello “*stato di fatto*” che nello “*stato di progetto*” una rappresentazione della porzione di fabbricato di cui all’U.I. oggetto di pignoramento parzialmente difforme rispetto a quella contenuta nei progetti allegati ai precedenti titoli edilizi assentiti sia con riguardo alla disposizione in pianta dei vari locali che con riguardo allo sviluppo in sezione e prospettico.

Ed ancora, come più sopra segnalato, il sottoscritto ribadisce a seguito dell’ultimazione dei lavori giusta “*autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato*” di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 (che riguarda l’ampliamento comprendente al piano terra i locali catastalmente rappresentati come cucina, bagno e disimpegno e al primo piano i locali guardaroba, bagno, disimpegno e parte del vano scale) **non risulta depositata né la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità né il permesso di abitabilità stesso per quanto edificato in ampliamento.**

In forza della documentazione rilasciata dal Comune di Montebelluna, **non risulta depositata né la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità né il permesso di abitabilità stesso**, nemmeno a seguito dell’ultimazione dei lavori di “*concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale*” di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982 per “*ristrutturazione fabbricato rurale*”.

In definitiva, il sottoscritto evidenzia che, cautelativamente, la porzione dell’U.I. realizzata in ampliamento giusta “*autorizzazione per costruzioni edilizie fuori del perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato*” di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 deve intendersi



priva di agibilità.

Con riguardo alla porzione dello sgombero al piano interrato di pertinenza del bene oggetto di pignoramento

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che la costruzione della porzione dello sgombero al piano interrato di pertinenza del bene oggetto di pignoramento è stata autorizzata con:

- o *“concessione edilizia per l’esecuzione di lavori edili di ristrutturazione fabbricato rurale”* di cui al prot. 9021/81 e prat. 77/82 del 11/05/1982.

Lo scrivente evidenzia che, successivamente, il locale sgombero al piano interrato viene rappresentato modificato nei grafici progettuali allegati alla *“concessione in sanatoria”* di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987.

Quest’ultima concessione edilizia in sanatoria, però riguarda i lavori di *“cambio di destinazione ad uso civile abitazione”*. Nella *“relazione tecnica relativa al fabbricato ad uso civile abitazione ... (oggetto di sanatoria L. 47)”*, il progettista Arch. ██████████ precisava che *“facendo riferimento alla concessione edilizia N. 90021 (n.d.r.: 9021) del 11/5/1982, sono state eseguite alcune opere che hanno trasformato dei locali accessori in locali principali, con aumento quindi di superficie ...”*.

La *“concessione in sanatoria”* di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987, cautelativamente, non può essere presa a riferimento per porzioni di fabbricato differenti rispetto a quelle oggetto di cambio di destinazione d’uso.

E ciò deve intendersi valido anche per quanto riguarda il *“certificato di*



abitabilità a sanatoria” di cui al prot. 10936 del 19/06/1987 rilasciato a seguito della “*concessione in sanatoria*” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987.

Tale certificato di abitabilità, facendo esplicito riferimento alla concessione edilizia N. 23949 (che riguarda solo il “*cambio di destinazione d’uso ad uso civile abitazione*”) non potrebbe cautelativamente essere esteso anche ad altre porzioni del fabbricato.

Si è utilizzato il condizionale in quanto dal certificato di abitabilità si evince che lo stesso riguarda il fabbricato di civile abitazione composto da:

- al piano interrato: n. 1 w.c., n. 2 ripostigli e n. 1 garage;
- al piano terra: n. 1 saloni e gallerie, n. 1 cucina;
- al primo piano: n. 2 camere o stanze e n. 1 bagni con o senza w.c.

Da tale descrizione, confrontando le tavole progettuali allegati alla “*concessione in sanatoria*” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987, sembrerebbe che il “*certificato di abitabilità a sanatoria*” di cui al prot. 10936 del 19/06/1987 sia stato rilasciato per l’intera unità abitativa comprendente anche i locali oggetto di cambio di destinazione d’uso.

In ogni caso, considerando i vani del piano interrato che sono stati dichiarati abitabili (n. 2 oltre il w.c. e il garage), sembrerebbe comunque escluso il locale sgombero di cui una porzione è di pertinenza dell’U.I. oggetto di pignoramento.

In forza di tutto quanto sopra rappresentato, lo scrivente segnala che:

- riguardando la “*concessione in sanatoria*” di cui al prot. 23949/86 e



prat. 79/87 del 05/06/1987 un cambio di destinazione di locali ad uso civile abitazione, la stessa, in via cautelativa, non può essere presa a riferimento per porzioni di fabbricato differenti rispetto a quelle oggetto di cambio di destinazione d'uso;

- **il “certificato di abitabilità a sanatoria” di cui al prot. 10936 del 19/06/1987 rilasciato a seguito della “concessione in sanatoria” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987, facendo esplicito riferimento a quest'ultima, non potrebbe cautelativamente, essere esteso anche ad altre porzioni del fabbricato. Ad ogni modo, confrontando la descrizione riportata nel certificato di abitabilità, sembrerebbe comunque escluso il locale sgombero di cui una porzione è di pertinenza dell'U.I. oggetto di pignoramento.**

Risulta, in ogni caso, che il Comune di Montebelluna:

- **ha rilasciato la “concessione in sanatoria” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987 senza nulla rilevare in merito al fatto che le tavole progettuali riportavano modifiche anche su porzioni del fabbricato differenti rispetto a quelle oggetto di cambio di destinazione d'uso;**
- **ha rilasciato il “certificato di abitabilità a sanatoria” di cui al prot. 10936 del 19/06/1987.**

Ad ogni modo, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, potrà fornire sul punto una valutazione tecnico-amministrativa definitiva.

Fermo quanto sopra, tenuto conto che il progetto allegato alla “concessione in sanatoria” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987 è stato



autorizzato anche se i grafici progettuali riportavano modifiche su porzioni del fabbricato differenti rispetto a quelle oggetto di cambio di destinazione d'uso, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene utile mettere a disposizione dell'Ill.mo G.E. ogni ulteriore elemento quale, anche se di fatto invalidata da quanto sopra segnalato, la verifica di conformità tra quanto realizzato e quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati alla “*concessione in sanatoria*” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987.

Ed allora, con la scorta dei grafici progettuali allegati alla “*concessione in sanatoria*” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987, il sottoscritto Esperto Stimatore, **per quanto gli è stato possibile verificare in forza del fatto che i locali risultavano inaccessibili a causa del cumulo di materiale di varia natura ivi stipati**, 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:

- il muro perimetrale ovest risulta realizzato in linea con la porta d'ingresso e il locale presenta larghezza massima pari a circa m 4,6;
- la porta della cantina è realizzata nella parete divisoria nord;
- l'altezza è lievemente maggiore rispetto a quella riportata nella sezione.

Si ribadisce, in ogni caso, che:

- **riguardando la “*concessione in sanatoria*” di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987 un cambio di destinazione di locali ad uso civile abitazione, la stessa, in via cautelativa, non può essere presa a riferimento per porzioni di fabbricato differenti rispetto a quelle oggetto di cambio di destinazione d'uso;**



- il **“certificato di abitabilità a sanatoria”** di cui al prot. 10936 del 19/06/1987 rilasciato a seguito della **“concessione in sanatoria”** di cui al prot. 23949/86 e prat. 79/87 del 05/06/1987, facendo esplicito riferimento a quest’ultima, non potrebbe cautelativamente, essere esteso anche ad altre porzioni del fabbricato. Ad ogni modo, confrontando la descrizione riportata nel certificato di abitabilità, sembrerebbe comunque escluso il locale sgombero di cui una porzione è di pertinenza dell’U.I. oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto, cautelativamente, evidenzia che il locale sgombero al piano interrato di cui una porzione è di pertinenza dell’U.I. oggetto di pignoramento deve intendersi privo di agibilità.

Con riguardo al portico a sud del fabbricato

Lo scrivente evidenzia che la costruzione del portico è stata autorizzata con:

- permesso di costruire N. 24461 del 12/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0073;
- permesso di costruire N. 26939 del 21/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0079.

Con la scorta dei grafici progettuali allegati al permesso di costruire N. 26939 del 21/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0079, 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:

- il grafico progettuale rappresentante lo stato di fatto (cfr. tavola 3 **“grafici stato di fatto”** del 13/06/2017) non è conforme all’ultimo stato assentito con il precedente permesso di costruire N. 24461 del



12/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0073 (cfr. tavola 3 “*grafici stato di fatto*” del 29/05/2017) in quanto la veranda viene ancora rappresentata come portico;

- il grafico progettuale rappresentante lo stato di progetto (cfr. tavola 2 “*grafici stato di progetto*” del 13/06/2017) non rappresenta alcun segno grafico ad indicare il serramento ovest lato sud della veranda. Per completezza, lo scrivente segnala che nel grafico dello stato di progetto del permesso di costruire N. 24461 del 12/06/2017 di cui alla prat. 2017/PC/0073 (cfr. tavola 3 “*grafici stato di fatto*” del 29/05/2017), il serramento ovest lato sud della veranda veniva rappresentato con doppia linea.

Considerazioni conclusive

In conseguenza di quanto è stato segnalato, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria nel pieno rispetto delle prescrizioni urbanistiche, dei requisiti igienico-sanitari e di tutte le eventuali ulteriori norme e/o prescrizioni che risulteranno in vigore al momento del deposito della pratica edilizia.

In forza delle rilevanti criticità riscontrate, che riguardano anche la probabile assenza dell’agibilità per una porzione dell’abitazione e per il locale sgombero del piano interrato, il tutto ad incidere in modo rilevante sull’esito stesso della domanda di sanatoria, lo scrivente non può far altro che considerare nella stima del bene, in via cautelativa, un congruo deprezzamento, oltre ai più probabili costi relativi alle spese tecniche che si renderanno necessarie per la presentazione della pratica edilizia e alle prestazioni per dare corso a tutti gli adempimenti che si renderanno necessari.



Ciò anche tenendo presente che, allo stato, in forza dell'incertezza sui momenti temporali in cui verrà richiesto il nuovo titolo abilitativo, non è possibile prevedere eventuali ulteriori problematiche che potrebbero insorgere tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dall'eventuale futura normativa per il rilascio del nuovo titolo.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetria catastale

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. oggetto di pignoramento è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- l'altezza dei locali del piano terra non è uniforme e risulta anche inferiore rispetto a quella riportata di m 2,70;
- l'altezza dei locali del primo piano non è uniforme e risulta anche lievemente inferiore rispetto a quella riportata di m 2,70. La porzione ampliata con autorizzazione di cui al prot. 9090 del 03/08/1965 presenta altezza pari a circa m 2,50;
- al primo piano è presente una nicchia nella muratura sud della camera nord-ovest;
- il portico al piano terra risulta in parte chiuso con serramenti a costituire una veranda;
- nel portico non sono rappresentati i muretti tra il primo e il secondo pilastro a partire da sud-ovest e ad est rispetto al terzo pilastro a partire da ovest;
- nel locale sgombero al piano interrato non sono rappresentati i divisori del locale cantina;



- in generale, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente 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 pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono 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. 1544 in data 13/01/2025 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione ipotecaria in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di divisione del 28/11/1951 al rep. 6427 del Notaio Giobattista Manavello di Treviso, ivi registrato il 18/12/1951 al N. 1886 vol. 172 e trascritto a Treviso il 07/01/1952 ai nn. 305/287, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento e/o di quelli da cui sono stati originati diveniva:
 - *Proprietario 1* per l'intero della piena proprietà.
- 2) con successione legittima in morte del *Proprietario 1* giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 02/07/2009 al n. 644/2009/9 e trascritta a Treviso il 31/08/2009 ai nn. 33219/20347, con accettazione tacita in virtù di atto in data 22/05/2014 rep. 17344 del Notaio Matteo Contento, trascritta a Treviso il 27/05/2014 ai nn. 13449/9807, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento e/o di quelli da cui sono stati originati diveniva:
 - *Proprietario 2* per la quota pari a 1/5 di piena proprietà;
 - *Proprietario 3* per la quota pari a 1/5 di piena proprietà;
 - *Proprietario 4* per la quota pari a 1/5 di piena proprietà;



- *Proprietario 5* per la quota pari a 1/5 di piena proprietà;
- *Esecutato* per la quota pari a 1/5 di piena proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nel quadro sinottico della certificazione notarile in atti vengono riportati i nominativi del *Proprietario 2*, del *Proprietario 3*, del *Proprietario 4*, del *Proprietario 5* e nuovamente quello del *Proprietario 2* anziché quello dell'*Esecutato*.

- 3) con atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783, registrato a Montebelluna il 13/10/2017 al N. 7788 Serie 1T e trascritto a Treviso 13/10/2017 ai nn. 35173/24286, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento diveniva:
- *Esecutato* per l'intero della piena proprietà.

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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene 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 unico è formato da un'abitazione dotata di area scoperta pertinenziale e da una porzione di locale al piano interrato, a costituire un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. oggetto di pignoramento 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 assolutamente sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero e comunque all'attuale destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

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 unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

BENE UNICO

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. D – Foglio 10

M.N. 462 sub 3, via San Rocco n. SNC piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, cons. 11,5 vani, S.C. totale m² 235 (totale escluse aree scoperte m² 211), R.C. € 940,18



ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2017 Pratica n. TV0165041 in atti dal 01/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41191.1/2017)*”

nell’elaborato planimetrico viene descritta “*ABITAZIONE PIANO SI-T-1 CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 167, DERIVA DAI SUB. 1 E 2 PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA*”

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

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 259,5**

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione, destinazione d’uso e con stato conservativo normale - è pari a circa €/m² 900,00.

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

- coefficiente di vetustà medio (immobile originario edificato nel 1954 e poi oggetto di ampliamenti e modifiche nel 1959, nel 1965 e negli anni '80 con riguardo al solo sgombero al piano interrato) - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 0,95$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 =$



0,875;

- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico

- $k_4 = 0,925$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

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

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

$$= 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 0,95 \times 0,875 \times 0,925)$$

$$= 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,538) = 484,41 \text{ €/m}^2$$

che si arrotonda a $485,00 \text{ €/m}^2$

$$259,5 \text{ m}^2 \times 485,00 \text{ €/m}^2 =$$

€ 125.857,50

A detrarre per:

- più probabili spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, comprensiva di relazione puntuale e dettagliata dell'attuale stato di consistenza e di tutti gli allegati progettuali necessari, per tutte le più probabili prestazioni tecniche per dare corso agli adempimenti che si renderanno necessari, per l'ottenimento dell'agibilità per le porzioni dell'U.I. che, allo stato, si devono considerare cautelativamente prive di agibilità, per la denuncia di variazione catastale e le pratiche catastali in generale, ogni onere compreso
- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere

€ - 15.000,00



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 accessibilità e impiantistico per il rilascio del titolo in sanatoria, per gli eventuali lavori di adeguamento e/o demolizione e/o ripristino e comunque per le indeterminatezze sull'esito della pratica in sanatoria che si dovrà presentare, in termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. (a tal riguardo l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che è impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su quanto sopra in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti solo all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore anche se i futuri adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. che verranno richiesti comporteranno un esborso



complessivamente maggiore), individuato a corpo
nella misura del 20% sul valore complessivo dei
beni costituenti il lotto unico (- 20% x €
125.857,50)

€ - 25.171,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ 85.686,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente
perizia di stima, redatta per consentire la vendita
forzosa del lotto, e le relative indeterminanze 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:

€ - 17.137,20

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO

€ 68.548,80

che si arrotonda a

€ **68.550,00**

diconsi euro sessantottomilacinquecentocinquanta / 00.



ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico;
- 3) atto in data 22/05/2014 rep. 17344 del Notaio Matteo Contento;
- 4) atto di compravendita del Notaio Marchio del 12/10/2017 al rep. 50390/27783;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 14/04/2025 a carico dell'*Esecutato*;
- 6) documentazione fotografica dei beni;
- 7) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 29/01/2025;
- 8) documentazione tecnico - edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV);
- 9) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 1544 in data 13/01/2025.

Montebelluna, 07 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

