

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 216/2024 R.G.E.

promossa da

██████████ con sede legale a Conegliano (TV) in via V. Alfieri n. 1, C.F. ██████████ e per essa, quale mandataria di ██████████ ██████████ con sede legale a Milano in Bastioni Porta Nuova n. 19, C.F. ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Grillo e con domicilio eletto presso il Suo studio a Roma in viale Giulio Cesare n. 2 (giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it)

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

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. Leonardo Bianco in data 17/01/2025 per la stima di beni immobili in Volpago del Montello (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in Piazza Marconi, n. 6, 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*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 20/01/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 17/01/2025 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco. 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 Volpago del Montello (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei



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

In data 02/02/2025 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 e-mail in data 03/02/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo studio del Notaio Vincenzo Ferrara copia dell'atto notarile con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.

Con pec in data 03/02/2025, inoltre, 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.

Con pec in data 14/02/2025 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente precisando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*.

In data 04/03/2025 il Comune di Volpago del Montello (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 3537.

A seguito di solleciti sia telefonici che e-mail, il Notaio Vincenzo Ferrara rilasciava la copia digitale dell'atto di compravendita in data 12/10/2012 al rep. 2106 con cui i beni immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.



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 15/04/2025.

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.

In data 23/04/2025 il Comune di Volpago del Montello rilasciava copia della documentazione tecnico-edilizia dei beni oggetto di pignoramento.

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 25/08/2025 a:

- **██████████ con sede legale a Conegliano (TV) in via V. Alfieri n. 1, C.F. ██████████ e per essa, quale mandataria di ██████████ con sede legale a Milano in Bastioni Porta Nuova n. 19, C.F. ██████████ - creditrice procedente** - tramite pec all'indirizzo dell'Avv. Giuseppe Grillo
giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it
- **██████████ con sede a Padova in via Fratelli Cervi n. 6, C.F. ██████████** – *intervenuta* – tramite pec all'indirizzo dell'Avv. Annalisa Quaggio
annalisa.quaggio@ordineavvocatipadova.it
- ██████████
██████████



- ██████████ con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. ██████████ – *intervenuta* – tramite raccomandata A.R. all’indirizzo ove è domiciliato il sig. ██████████ che la rappresenta e difende nonché tramite pec all’indirizzo indicato nell’instestazione del ricorso ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- **SIG. ██████████** nato a La Spezia (SP) il 23/06/1964 e residente a Caerano di San Marco in via E. Fermi n. 6 – *intervenuto* – tramite pec all’indirizzo dell’Avv. Nadia Forlin nadiaforlin@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 cui è stato notificato l’atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 09/09/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell’Avv. Giuseppe Grillo, legale della creditrice procedente (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale “*risposta alle osservazioni pervenute*”) e depositava 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 i beni pignorati comprendono, **per la piena proprietà:**

- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 5;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 8;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 9;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 10;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 11;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 12;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 13;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 14;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 15;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 16;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 19;



- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 20;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 21;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 22,

tutte comprese in un complesso residenziale e, per quanto è stato possibile accertare, ancora in corso di definizione sia con riguardo alle opere di completamento interno che con riguardo a parte delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione edilizia con il Comune di Volpago del Montello - autenticata nelle sottoscrizioni dal Segretario Comunale in data 10 dicembre 2008, rep. n.4039, registrata a Montebelluna il 12 dicembre 2008 al n.318, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 17 dicembre 2008 al n.30416 reg. part. – per l'attuazione del piano di recupero, così come sono prive del certificato di agibilità.

Considerato quanto sopra, al fine di non generare problemi di coordinamento tecnico-economico tra plurimi aggiudicatari, anche in ordine al possibile diverso momento temporale in cui eventuali singoli lotti potrebbero essere alienati o all'eventualità che uno dei lotti non venisse aggiudicato, e dovendo comunque garantire la possibilità per il futuro acquirente di poter provvedere ai necessari adempimenti amministrativi ed edilizi senza dover sostenere e/o anticipare costi spettanti ad un altro soggetto, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuna la formazione di un **unico lotto**.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Volpago del Montello (TV) – Sez. C – Foglio 2

BENE 1

M.N. 1501 sub 5, via San Carlo, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 75 m² (totale escluse aree scoperte 71 m²), R.C. € 280,18

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 2

M.N. 1501 sub 8, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 96 m² (totale escluse aree scoperte 96 m²), R.C. € 360,23

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 3

M.N. 1501 sub 9, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 87 m² (totale escluse aree scoperte 87 m²), R.C. € 360,23

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



dati di superficie.”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 4

M.N. 1501 sub 10, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 92 m² (totale escluse aree scoperte 92 m²), R.C. € 360,23

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 5

M.N. 1501 sub 11, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 99 m² (totale escluse aree scoperte 99 m²), R.C. € 360,23

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 6

M.N. 1501 sub 12, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 63 m² (totale escluse aree scoperte 63 m²), R.C. € 280,18

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



Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: "ABITAZIONE"

BENE 7

M.N. 1501 sub 13, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, superficie catastale totale 80 m² (totale escluse aree scoperte 80 m²), R.C. € 320,20

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: "ABITAZIONE"

BENE 8

M.N. 1501 sub 14, via San Carlo, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 79 m² (totale escluse aree scoperte 75 m²), R.C. € 280,18

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: "ABITAZIONE"

BENE 9

M.N. 1501 sub 15, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 m², superficie catastale totale 19 m², R.C. € 33,05

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: "GARAGE"



BENE 10

M.N. 1501 sub 16, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 m²,
superficie catastale totale 15 m², R.C. € 28,92

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente
descrizione: “*GARAGE*”

BENE 11

M.N. 1501 sub 19, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 m²,
superficie catastale totale 20 m², R.C. € 33,05

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente
descrizione: “*GARAGE*”

BENE 12

M.N. 1501 sub 20, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 m²,
superficie catastale totale 18 m², R.C. € 30,99

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente
descrizione: “*GARAGE*”

BENE 13

M.N. 1501 sub 21, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 m²,
superficie catastale totale 18 m², R.C. € 30,99

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



dati di superficie.”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*GARAGE*”

BENE 14

M.N. 1501 sub 22, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 m², superficie catastale totale 19 m², R.C. € 30,99

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*GARAGE*”

La documentazione catastale riguardante i beni costituenti il lotto unico è allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

Con le seguenti precisazioni e segnalazioni:

- i beni immobili sopra descritti insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Volpago del Montello (TV) nel F° 22 con il M.N. 1501, ente urbano di are 11.29 in forza di “*Tipo Mappale del 07/09/2011 Pratica n. TV0308814 in atti dal 07/09/2011 presentato il 05/09/2011 (n. 308814.1/2011)*”;
- nell'atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima), viene precisato, tra le altre cose, che il *Proprietario 9* “... vende, con tutti i suoi accessori e pertinenze ... le seguenti porzioni immobiliari ... B) facenti parte del fabbricato non ancora ultimato ed in corso di



costruzione sito in Comune di Volpago del Montello (TV), aventi accesso da Via San Carlo, composte di n. 8 (otto) appartamento per abitazione con annessi n. 6 (sei) locali ad uso garage di pertinenza ARTICOLO 3
Rientra nella presente vendita la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni dei fabbricati, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, tali per legge e quali risultano dai rispettivi vigenti regolamenti di condominio che la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara fin da ora di accettare e si obbliga ad osservare, per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In particolare, le parti si danno reciprocamente atto che:

...

III) rientrano tra i beni comuni del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari di cui al superiore articolo due, lettera B), i seguenti beni, tutti distinti nel Catasto Fabbricati, sezione urbana C, al foglio 2, con le particelle:

- 1501 sub.2 (area scoperta comune ai subb. da 5 a 22 compresi);*
- 1501 sub.3 (vano scale comune ai subb. 5, 8, 9 e 10);*
- 1501 sub.4 (vano scale comune ai subb.11, 12 e 13)".*

I suddetti B.C.N.C. sono anche identificati e rappresentati nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto precisa che l'atto di compravendita non comprende tra gli allegati il regolamento di condominio citato e che, in forza di quanto comunicato dal Custode, l'immobile non è gestito da alcun Amministratore Condominiale a cui è stato possibile richiederne copia.

In forza di quanto esposto e rimettendo in ogni caso la questione alla



valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che la quota di comproprietà dei beni comuni di cui ai mappali N. 1501 sub 2, N. 1501 sub 3 e N. 1501 sub 4 non risulta pignorata.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1501 su cui è eretto il fabbricato comprendente anche i beni costituenti il lotto unico, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 11, N. 1027, N. 18, N. 1387, pubblica strada denominata via San Carlo, mappali N. 1580, N. 812 e N. 1361, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano, 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 sono pervenuti all'*Esecutato*.

Nel certificato notarile in atti viene riportato che i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato* per l'intero della piena proprietà con atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689.

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

- **art. 2** “... *Le parti si danno reciprocamente atto che il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto di cui sopra sub B) è in corso*



di costruzione e non è ancora ultimato: ... ”;

- **art. 3** *“Rientra nella presente vendita la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni dei fabbricati, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, tali per legge e quali risultano dai rispettivi vigenti regolamenti di condominio che la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara fin da ora di accettare e si obbliga ad osservare, per sè ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In particolare, le parti si danno reciprocamente atto che:*

...

III) rientrano tra i beni comuni del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari di cui al superiore articolo due, lettera B), i seguenti beni, tutti distinti nel Catasto Fabbricati, sezione urbana C, al foglio 2, con le particelle:

- *1501 sub.2 (area scoperta comune ai subb. da 5 a 22 compresi);*
 - *1501 sub.3 (vano scale comune ai subb. 5, 8, 9 e 10);*
 - *1501 sub.4 (vano scale comune ai subb.11, 12 e 13)”.*
- **art. 5** *“La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che le porzioni immobiliari in oggetto non sono gravate da garanzie reali, da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, da trascrizioni di contratti preliminari ai sensi dell'art.2645 bis c.c., da oneri anche condominiali o consortili, da spese condominiali o consortili straordinarie in corso o deliberate, da privilegi anche fiscali, da liti pendenti, da domande giudiziali, da diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento; nonché da diritti di prelazione o riscatto o ritenzione, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di*



locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo o commerciale;

ad eccezione:

- dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 3 agosto 2007 al n.10518 reg. part., per complessivi euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila/00), in favore del [REDACTED] [REDACTED], con sede in Brescia, a garanzia della restituzione di un mutuo di originari euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) – e del quale il debito residuo attualmente ammonta ad euro 980.000,00 (novecentottantamila/00) - concesso alla società venditrice con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 31 luglio 2007, rep. n.26542/6826, registrato a Padova I il 2 agosto 2007;

ipoteca ben nota alla parte acquirente, in quanto a garanzia di un debito come segue accollatosi;

- dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 2 agosto 2007 al n.10426 reg. part., per complessivi euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00), in favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in Udine, a garanzia della restituzione di un mutuo di originari euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00) - e del quale il debito residuo attualmente ammonta ad euro 337.755,75 (trecentotrentasettemilasettecentocinquantacinque/75) - concesso alla società dante causa della società venditrice con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 18 luglio 2007, rep. n.26433/6735, registrato a Padova I il primo agosto 2007 al n.14416, serie 1T ed accollatosi



dalla società venditrice con l'anzidetto atto per Notar Sicari in data 16 luglio 2010, rep. n.710/525, di cui sopra;

ipoteca ben nota alla parte acquirente, in quanto a garanzia di un debito come segue a sua volta accollatosi;

- della convenzione edilizia con il Comune di Volpago del Montello - autenticata nelle sottoscrizioni dal Segretario Comunale in data 10 dicembre 2008, rep. n.4039, registrata a Montebelluna il 12 dicembre 2008 al n.318, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 17 dicembre 2008 al n.30416 reg. part. – per l'attuazione del piano di recupero;

convenzione ben nota alla parte acquirente che, come sopra rappresentata, dichiara di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali;

- della servitù costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Andrea Marchio di Montebelluna in data 17 settembre 2004, rep. n.23600, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 22 settembre 2004 al n.24961 reg. part., avente ad oggetto il diritto di sopraelevare il tetto e modificare i prospetti dell'annesso rustico posto sul confine tra il fondo dominante e quello servente, a carico del bene sito in Comune di Volpago del Montello ed allora distinto in Catasto Terreni con la part.536 del foglio 22 ed a favore del bene allora distinto in Catasto Terreni con la part.1387 del foglio 22; servitù ben nota alla parte acquirente.

In ogni caso, la parte venditrice si obbliga al pagamento di tutte le somme, sanzioni ed oneri, anche di carattere urbanistico, relativi agli immobili in



oggetto e precedenti alla data odierna, anche se dette somme, sanzioni od oneri fossero accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva.

La parte venditrice promette la garanzia per l'evizione ed i vizi.

- **art. 6** *“In ottemperanza a quanto disposto dall'art.40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, la signora ..., nella sua qualità di rappresentante della ... (n.d.r.: Proprietario 9) - essendo stata da me Notaio posta a conoscenza del disposto dell'art.76 del D.P.R.28 dicembre 2000 n.445 - dichiara ed attesta che per i fabbricati tutti, dei quali le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, l'opera risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 Ai sensi dell'art.40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, la parte venditrice, come sopra rappresentata, più precisamente dichiara che:*

...

b) per quanto riguarda i fabbricati in Comune di Volpago del Montello:

- per le successive opere di ristrutturazione ai fini del consolidamento strutturale e di modifiche interne, è stata presentata al Comune di Volpago del Montello la Denuncia di Inizio Attività in data 6 aprile 2007, prot. n.6043 (poi sospesa dal Comune di Volpago del Montello con provvedimento in data 27 aprile 2007);

- per le opere di ristrutturazione con parziale demolizione ed accorpamento di volumi esistenti per ricavo di unità immobiliari, sono stati rilasciati dal Comune di Volpago del Montello i permessi di costruire nn.152 in data 11 dicembre 2008 (a seguito della relativa richiesta prot.



n.21548 del 5 dicembre 2007) e 19 in data 26 febbraio 2009 (a seguito della relativa richiesta prot. n.18952 del 29 ottobre 2007).

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara fin da ora e la parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto ed accetta - che in relazione ai fabbricati in oggetto non sono state rilasciate le relative dichiarazioni comunali di abitabilità o agibilità; al riguardo, la parte acquirente, come sopra rappresentata, fin da adesso dichiara di rinunciare, come in effetti rinunzia, a qualsiasi azione, eccezione o pretesa riguardo alla attuale mancanza delle suddette dichiarazioni comunali di agibilità/abitabilità.

Le parti espressamente convengono che ogni futura spesa per eventuali interventi di adeguamento degli immobili oggetto del presente atto, necessari al fine dell'ottenimento delle suddette agibilità/abitabilità e gli oneri per la presentazione delle relative domande agli Enti ed uffici competenti, vengano fin d'ora assunti dalla parte venditrice, con pieno esonero in tal senso per la parte acquirente da ogni onere, spesa o responsabilità al riguardo.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che nelle porzioni immobiliari oggi vendute non sono state effettuate opere abusive per le quali fosse necessario il rilascio di licenza, concessione, concessione in sanatoria o permesso ad edificare, né di essere a conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori in materia urbanistica ai sensi di legge.

In ogni caso, la parte venditrice si obbliga al pagamento di tutte le somme, sanzioni ed oneri di carattere urbanistico, relativi agli immobili in oggetto



e precedenti alla data odierna, anche se dette somme, sanzioni od oneri fossero accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva.

La parte venditrice garantisce la conformità delle porzioni immobiliari in oggetto alle leggi ed agli strumenti edilizi ed urbanistici ed agli atti di competenza della pubblica amministrazione; in particolare, per quanto riguarda le destinazioni d'uso anzidette delle porzioni immobiliari in oggetto.

La parte venditrice, come sopra rappresentata - per quanto occorrer possa - in relazione a tutti gli impianti, anche condominiali e comuni, posti a corredo delle unità immobiliari oggi vendute, dichiara fin da adesso di non prestare alcuna garanzia in ordine alla efficienza, regolare funzionamento e conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione.

Di ciò la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara fin da ora di essere consapevole riconoscendo che:

- avendo visitato ed attentamente ispezionato i beni oggetto del presente contratto, ne conosce lo stato di fatto ed, in particolare, lo stato di eventuale non conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza;*
- di tale condizione di eventuale "non conformità" di detti impianti si è tenuto debitamente conto ai fini della determinazione del prezzo;*
- la "parte venditrice" ha correttamente ed esaurientemente richiamato l'attenzione della "parte acquirente" circa l'indicata eventuale non conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza, nonché*



i conseguenti eventuali rischi per l'incolumità delle persone e i danni alle cose che ne possano derivare.

Alla luce di quanto innanzi, la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara fin da adesso:

- di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza, nonché ad ogni eventuale pretesa nei confronti della "parte venditrice" di procedere al loro adeguamento, accollandosene ogni eventuale onere e spesa;

- di essere consapevole della circostanza che graveranno, di conseguenza, su di sé i rischi per l'incolumità delle persone, nonché i danni alle cose che possono derivare da tale eventuale assenza di conformità, dovendosi la parte venditrice intendere, per effetto delle presenti pattuizioni, manlevata da ogni responsabilità al riguardo;

- quanto agli impianti condominiali e comuni, di accettarli nello stato in cui essi attualmente si trovano, di accollarsi ogni onere di ispezione e di informativa sul loro stato presso le rispettive amministrazioni di condominio e pure di farsi carico fin da ora di ogni spesa che le rispettive assemblee condominiali decideranno dopo la data odierna di sostenere per la conformazione degli stessi alla normativa sulla loro sicurezza.

In relazione al disposto della normativa nazionale contenuta nel D.Lgs 19 agosto 2005 n.192 (così come parzialmente ed inizialmente abrogato dall'art.35 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n.133 ed in particolare giusta il disposto dell'art. 6, comma 2-ter del citato D.Lgs., così come introdotto dall'art.13,



lettera c) del D.Lgs.3 marzo 2011 n.28) e successive modifiche ed integrazioni:

...

- le parti si danno reciprocamente atto che le unità immobiliari di cui al superiore articolo uno lettera B) sono allo stato attuale ancora da completare e del tutto prive di impianti da sottoporre a certificazione”.

DITTA INTESTATARIA

Dal certificato notarile in atti si ricava che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dell'*Esecutato* per l'intero della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689.

In particolare, nell'art. 2 del detto atto viene precisato che il *Proprietario 9* “... vende, con tutti i suoi accessori e pertinenze ... le seguenti porzioni immobiliari ... B) facenti parte del fabbricato non ancora ultimato ed in corso di costruzione sito in Comune di Volpago del Montello (TV), aventi accesso da Via San Carlo, composte di n. 8 (otto) appartamento per abitazione con annessi n. 6 (sei) locali ad uso garage di pertinenza e precisamente:

b1) appartamento per abitazione al piano terra, avente la consistenza di ingresso - soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e loggia, con annessa corte esclusiva;

confinante con beni distinti con le partt.812, 1361 e 11 e con beni distinti con i subb.3 e 6;



b2) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani primo, secondo e terzo, collegati tra loro tramite scale interne di proprietà esclusiva; avente la consistenza, al piano primo, di ingresso, soggiorno e bagno; al piano secondo, di disimpegno, una camera, ripostiglio, bagno e sottotetto non abitabile;

al piano terzo, di soppalco non abitabile; confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.9, 3 e 10 (al piano primo), 9 e 10 (al piano secondo) e 9 (al piano terzo);

b3) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani primo, secondo e terzo, collegati tra loro tramite scale interne di proprietà esclusiva;

avente la consistenza, al piano primo, di ingresso, soggiorno e bagno;

al piano secondo, di disimpegno, una camera e bagno;

al piano terzo, di soppalco non abitabile;

confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.8, 3 e 10 (al piano primo), 8 e 10 (al piano secondo) e 8 (al piano terzo);

b4) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani primo e secondo, collegati tra loro tramite scala interna di proprietà esclusiva;

avente la consistenza, al piano primo, di ingresso, soggiorno, antibagno e bagno;

al piano secondo, di disimpegno, una camera, bagno e sottotetto non abitabile;

confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.3, 9, 8 e 11 (al piano primo) e 8, 9 e 11 (al piano secondo);

b5) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani primo e secondo, collegati tra loro tramite scala interna di proprietà esclusiva;



avente la consistenza, al piano primo, di ingresso - soggiorno, antibagno, bagno e ripostiglio;

al piano secondo, di disimpegno, una camera, bagno e sottotetto non abitabile;

confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.4, 12, 13 e 10 (al piano primo) e 10, 12 e 13 (al piano secondo);

b6) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani primo e secondo, collegati tra loro tramite scala interna di proprietà esclusiva;

avente la consistenza, al piano primo, di ingresso - disimpegno, soggiorno, antibagno, bagno e una camera;

al piano secondo, di sottotetto non abitabile;

confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.4, 11 e 13 (al piano primo) e 11 e 13 (al piano secondo);

b7) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani primo e secondo, collegati tra loro tramite scala interna di proprietà esclusiva;

avente la consistenza, al piano primo, di ingresso, soggiorno e bagno;

al piano secondo, di disimpegno, una camera, bagno e soppalco non abitabile;

confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.4, 11 e 12 (al piano primo) e 11 e 12 (al piano secondo);

b8) appartamento per abitazione dislocantesi sui piani terra e primo, collegati tra loro tramite scala interna di proprietà esclusiva;

avente la consistenza, al piano terra, di corte esclusiva;

al piano primo, di disimpegno, due camere, bagno e soggiorno;



confinante, nel suo insieme, con beni distinti con i subb.2 per due lati, 19 e con bene distinto con la part.18 (al piano terra) e con prospetti su beni distinti con il sub.2 per due lati e con le partt.1387 e 18 (al piano primo);

con annessi, di pertinenza esclusiva:

b9) locale ad uso garage al piano terra, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati sedici (mq.16), confinante con beni distinti con i subb.2, 16 e 7 e con bene distinto con la part.12;

b10) locale ad uso garage al piano terra, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati quattordici (mq.14), confinante con beni distinti con i subb.2, 15, 17 e 7;

b11) locale ad uso garage al piano terra, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati sedici (mq.16), confinante con beni distinti con i subb.2, 14 e 20 e con bene distinto con la part.18;

b12) locale ad uso garage al piano terra, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati quindici (mq.15), confinante con beni distinti con i subb.2, 19, 21 e con bene distinto con la part.18;

b13) locale ad uso garage al piano terra, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati quindici (mq.15), confinante con beni distinti con i subb.2, 20, 22 e con bene distinto con la part.18;

b14) locale ad uso garage al piano terra, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati quindici (mq.15), confinante con beni distinti con i subb.2 e 21 e con beni distinti con le partt.18 e 1387.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono distinte nel Catasto Fabbricati di detto Comune, con intestazione alla società venditrice, alla sezione urbana C, foglio 2, particelle:



- 1501 sub.5, categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, rendita catastale euro 280,18, Via San Carlo, piano T (il primo appartamento);
- 1501 sub.8, categoria A/2, classe 2[^], vani 4,5, rendita catastale euro 360,23, Via San Carlo, piano 1,2 (il secondo appartamento);
- 1501 sub.9, categoria A/2, classe 2[^], vani 4,5, rendita catastale euro 360,23, Via San Carlo, piano 1,2 (il terzo appartamento);
- 1501 sub.10, categoria A/2, classe 2[^], vani 4,5, rendita catastale euro 360,23, Via San Carlo, piano 1,2 (il quarto appartamento);
- 1501 sub.11, categoria A/2, classe 2[^], vani 4,5, rendita catastale euro 360,23, Via San Carlo, piano 1,2 (il quinto appartamento);
- 1501 sub.12, categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, rendita catastale euro 280,18, Via San Carlo, piano 1,2 (il sesto appartamento);
- 1501 sub.13, categoria A/2, classe 2[^], vani 4, rendita catastale euro 320,20, Via San Carlo, piano 1,2 (il settimo appartamento);
- 1501 sub.14, categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, rendita catastale euro 280,18, Via San Carlo, piano T,1 (l'ottavo appartamento);
- 1501 sub.15, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.16, rendita catastale euro 33,05, Via San Carlo, piano T (il primo garage);
- 1501 sub.16, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.14, rendita catastale euro 28,92, Via San Carlo, piano T (il secondo garage);
- 1501 sub.19, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.16, rendita catastale euro 33,05, Via San Carlo, piano T (il terzo garage);
- 1501 sub.20, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.15, rendita catastale euro 30,99, Via San Carlo, piano T (il quarto garage);



- 1501 sub.21, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.15, rendita catastale euro 30,99, Via San Carlo, piano T (il quinto garage);

- 1501 sub.22, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq.15, rendita catastale euro 30,99, Via San Carlo, piano T (il sesto garage);

a seguito della denuncia di variazione per fusione - ampliamento - demolizione parziale e ristrutturazione n.139531, registrata a Treviso il giorno 8 settembre 2011 al n.310830 di prot., mediante la quale sono state soppresse le partt.1501 (derivante dalla dichiarazione di fabbricato urbano n.4151, registrata a Treviso il 9 novembre 2006 al n.297010 di prot.) e le partt.1502 sub.1, 1502 sub.2, 1502 sub.3 e 1502 sub.4 (derivanti dalla dichiarazione di fabbricato urbano n.4106, registrata a Treviso il 7 novembre 2006 al n.292106 di prot.).

L'area sulla quale sorge il fabbricato del quale le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, giusta tipo mappale n.308814 del 7 settembre 2011, è distinta nel Catasto Terreni al foglio 22, particella 1501, ente urbano di Ha.00.11.29, la quale aveva in precedenza una estensione di Ha.00.03.16, aumentata ad Ha.00.11.29 a seguito della fusione con la part.1502 di Ha.00.08.13. La part.1501 a sua volta derivava, giusta tipo mappale n.230392 del 18 settembre 2006, dalla part.811 di pari estensione, la quale a sua volta derivava, giusta frazionamento prot. n.219479 del 28 settembre 1977, unitamente alle partt.812 di Ha.00.01.06 e 813 di Ha.00.1.17, dalla originaria part.14, la quale ha così ridotto la sua estensione da Ha.00.07.00 ad Ha.00.01.61;

la part.1502 a sua volta derivava, giusta tipo mappale n.230385 del 18 settembre 2006, dalla part.536 di pari estensione.



Le parti si danno reciprocamente atto che il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto di cui sopra sub B) è in corso di costruzione e non è ancora ultimato: la parte strutturale è stata completata, anche se risulta ancora al grezzo avanzato; mancano la parte impiantistica, gli intonaci, gli infissi ed i serramenti; non sono stati ancora realizzati i pavimenti e i rivestimenti. Si precisa quindi tra le parti che la vendita di tali porzioni immobiliari ha ad oggetto il fabbricato in corso di costruzione ("al rustico" o "al grezzo avanzato"), nello stato in cui si trova alla data odierna, rispetto al quale la società venditrice non assume alcun obbligo di completamento delle opere mancanti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate, graficamente, nelle copie delle planimetrie catastali che al presente atto si allegano, quali sue parti integranti e sostanziali, sotto le lettere "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T" e "U"; planimetrie, alle quali le parti fanno espresso riferimento per la esatta individuazione delle porzioni immobiliari in oggetto. ...”

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

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria effettuata in data 04/08/2025 per dati anagrafici dell'*Esecutato*, è emerso che successivamente alla data del 01/08/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque antecedente a quella



del 31/08/2024 alla quale è aggiornata la certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e con riguardo ai beni immobili pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nella detta certificazione ipotecaria (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dalla certificazione ipotecaria in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 04/08/2025, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima trascrizione**

Trascrizione N. 10516 del 23/05/2013 – N. generale 16279

“Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Montebelluna il 03 maggio 2013, Repertorio 423, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di TREVISO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 maggio 2013 ai NN.16279/10516 di formalità in favore del signor [REDACTED] nato a La Spezia (SP) il 23 giugno 1964 e contro le società ... (n.d.r.: Proprietario 9) e ... (n.d.r.: Esecutato) (tutti senza quota e diritti)”.

*** Seconda ed ultima trascrizione**

Trascrizione N. 14521 del 31/05/2024 – N. generale 20015

“Pignoramento immobiliare notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Treviso il 15 maggio 2024, Repertorio 3695, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di TREVISO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 maggio 2024



ai NN.20015/14521 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) – C.F. [REDACTED] e contro ... (n.d.r.: Esecutato) (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)”

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione**

Iscrizione N. 10518 del 03/08/2007 – N. generale 38448

“Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Sicari Giuseppe il 31 luglio 2007, Repertorio 26542/6826, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di TREVISO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 agosto 2007 ai NN.38448/10518 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Brescia (BS) – C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto BRESCIA CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA’ 13) e contro ... (n.d.r.: Proprietario 9) (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 2.400.000,00 (capitale di Euro 1.200.000,00)”

*** Seconda iscrizione**

Iscrizione N. 4661 del 11/11/2013 – N. generale 32594

“Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ex art. 702 Ter C.P.C. emessa dal Tribunale di Treviso Sez. Dist. Di Montebelluna il 06 novembre 2012, Repertorio 2115, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di TREVISO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 novembre 2013 ai NN.32594/4661 di formalità in favore del signor [REDACTED] nato a La Spezia (SP) il 23 giugno 1964 e contro ... (n.d.r.: Proprietario 9) (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 180.000,00)”



*** Terza ed ultima iscrizione**

Iscrizione N. 5895 del 14/09/2021 – N. generale 36905

“Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo emessa dall’Agenzia delle Entrate-Riscossione il 13 settembre 2021, Repertorio 3382/11321, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di TREVISO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 settembre 2021 ai NN.36905/5895 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) – C.F. [REDACTED] e contro ... (n.d.r.: Esecutato) (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 180.000,00)”

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 02/08/2025 risultano i seguenti ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto alla Creditrice procedente:

- [REDACTED] con sede a Padova in via Fratelli Cervi n. 6, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall’Avv. Annalisa Quaggio e con domicilio eletto presso lo studio della stessa ad Albignasego (PD) in via Giorgione n. 9 (annalisa.quaggio@ordineavvocatipadova.it), intervenuta con ricorso depositato il 20/06/2024 “... per l’importo complessivo di euro 33-713,25 (trentatremilasettecentotredici/25), pari al credito portato nelle ingiunzioni di pagamento subito sopra citate ...” e chiedendo “... di partecipare, con la prelazione e 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 anche legali che



saranno precisati in corso di giudizio”;

- [REDACTED] con sede a Padova in via Fratelli Cervi n. 6, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Annalisa Quaggio e con domicilio eletto presso lo studio della stessa ad Albignasego (PD) in via Giorgione n. 9 (annalisa.quaggio@ordineavvocatipadova.it), intervenuta con ricorso depositato il 04/09/2024 “... *per l'importo complessivo di euro 9.292,10 (novemiladuecentonovantadue/10), pari al credito portato nei titoli subito sopra citati...*” e chiedendo “... *di partecipare, con la prelazione e 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 anche legali che saranno precisati in corso di giudizio*”;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dal Sig. [REDACTED] e con domicilio eletto la carica presso gli Uffici di [REDACTED]
[REDACTED] a Treviso in piazza delle Istituzioni – fabbricato G (ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it), intervenuta con ricorso depositato il 30/01/2025 “... *per l'importo di Euro 1.006.968,93 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: Esecutato), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente*” e chiedendo “... *di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato*



credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;

- **SIG.** [REDACTED] nato a La Spezia (SP) il 23/06/1964 e residente a Caerano di San Marco in via E. Fermi n. 6 rappresentato e difeso dall’Avv. Nadia Forlin e con domicilio eletto presso lo studio della stessa Cornuda (TV) in Parco Munari n. 11 (nadiaforlin@pec.ordineavvocatitreviso.it), intervenuta con ricorso depositato il 01/07/2025 “... per l’importo di euro 16.771,46 (sedicimilasettecentosettantuno/46), pari al credito di cui all’atto di precetto sopra citato, oltre interessi dovuti sino al saldo e successive occorrende ...” e chiedendo “... di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni oggetto dell’esecuzione n. 216/2024 R.G.E. per il soddisfacimento del suindicato credito di euro 16.771,46 (sedicimilasettecentosettantuno/46), oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e ulteriori spese di procedura occorrende che saranno precisati in corso di giudizio ...”.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alle documentazioni fotografiche che vengono allegate da **sub 5.1** a **sub 5.15** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico comprende **per l’intero della piena proprietà:**

- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 5;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 8;



- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 9;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 10;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 11;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 12;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 13;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 14;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 15;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 16;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 19;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 20;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 21;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 22,

tutte ancora in corso di definizione, prive del certificato di agibilità e comprese



in un complesso residenziale sito a Volpago del Montello (TV) in via San Carlo a circa 400 m dal centro.

Il complesso residenziale comprende pure i beni comuni non censibili di cui ai mappali:

- 1501 sub.2 (area scoperta comune ai subb. da 5 a 22 compresi);
- 1501 sub.3 (vano scale comune ai subb. 5, 8, 9 e 10);
- 1501 sub.4 (vano scale comune ai subb.11, 12 e 13)

la cui quota di comproprietà non risulta pignorata.

L'accesso ai beni avviene dalla pubblica strada denominata via San Carlo per mezzo di una stradina asfaltata presidiata da una sbarra con apertura automatica.

Lo scrivente segnala che l'area scoperta presenta un ulteriore accesso carraio dotato di cancello con struttura metallica e apertura scorrevole al confine con il M.N. 812 non pignorato.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Volpago del Montello, l'edificazione del fabbricato originaria risale ad epoca anteriore al 01/09/1967 e poi lo stesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati nel 2008 a seguito del rilascio del permesso di costruire N. 152 del 11/12/2008 e successive varianti ma che non sono stati ultimati, né con riguardo alle opere del complesso né con riguardo a quelle relative all'attuazione del piano di recupero.

Il complesso residenziale è composto da due corpi di fabbrica, uno a nord che si sviluppa principalmente su tre livelli fuori terra e uno a sud che si sviluppa su due livelli fuori terra.

Il corpo di fabbrica a nord comprende le U.I. pignorate censite con i mappali



N. 1501 sub 5, N. 1501 sub 8, N. 1501 sub 9, N. 1501 sub 10, N. 1501 sub 11, N. 1501 sub 12, N. 1501 sub 13, N. 1501 sub 15, N. 1501 sub 16, oltre che altre U.I. non pignorate di proprietà di terzi.

Il corpo di fabbrica a sud comprende le U.I. di cui ai mappali N. 1501 sub 14, N. 1501 sub 19, N. 1501 sub 20, N. 1501 sub 21 e N. 1501 sub 22.

Entrambi i fabbricati presentano le pareti esterne intonacate a civile con soprastante dipintura sui toni del rosa con alcuni elementi architettonici di tonalità più scuro e altri di tonalità chiara.

I serramenti esterni delle finestre e delle porte-finestre sono costituiti da oscuri in legno di tonalità verde menta.

Le autorimesse presentano portoni basculanti di medesima tonalità rispetto ai serramenti esterni.

I serramenti interni delle U.I. pignorate presentano telaio in legno portante vetrocamera in uso alla più probabile epoca in cui sono stati realizzati.

La copertura presenta manto in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

Dal collaudo statico in data 27/09/2011 a firma dell'Ing. [REDACTED] si desume che le opere *“constano di due blocchi: uno centrale su tre e due piani fuori terra per complessivi quattro autorimesse e nove appartamenti; uno laterale posto a confine Est, su due piani fuori terra per complessivi quattro autorimesse ed un appartamento sovrastante. L'edificio centrale con tre piani fuori terra è stato migliorato sismicamente mediante inserimento di sottofondazioni in cemento armato, platea, muratura esistente rivestita ove possibile con betoncino e rete elettrosaldata da ambo i lati, travi e pilastri in acciaio e calcestruzzo armato ove necessario, nuovi solai in legno ad ogni*



orizzontamento (tirantati quelli intermedi, ancorati a cordoli in cemento armato il secondo e quello di copertura). La parte adiacente con due piani fuori terra è separata dalla precedente mediante giunto sismico di 10 cm, costituisce l'ampliamento del blocco centrale e pertanto è stata eseguita adottando fondazioni, travi, pilastri in cemento armato, solai orizzontali in latero-cemento armato, solaio di copertura in legno, il tutto nel rispetto della normativa sismica, Il blocco laterale, di più recente costruzione, è stato consolidato mediante cordoli in cemento armato di sottofondazione, getto di nuove scale in c.a., inserimento di travi e pilastri in c.a.. Il solaio primo in latero-cemento è stato mantenuto come pure il solaio a lastra di copertura. La muratura esistente è stata rinforzata ove possibile mediante betoncino e rete elettrosaldata su entrambe le pareti. Anche il blocco laterale è stato migliorato dal punto di vista sismico ...”

Con riguardo alle U.I. pignorate comprese nel complesso:

- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il **M.N. 1501 sub 5**.

Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente il soggiorno, il bagno, due camere, il disimpegno, la loggia e la corte esclusiva di 37 m²;

- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il **M.N. 1501 sub 8**.

Essa si sviluppa ai piani primo e secondo, oltre un piano soppalco, del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente:

- al primo piano: l'ingresso, il bagno, il soggiorno e le scale di collegamento al livello superiore;



- al secondo piano: la camera, il ripostiglio, il bagno di cui una porzione sottotetto non abitabile. Parte del secondo piano risulta soppalcata con il ricavo di un ambiente non abitabile;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 9**.
Essa si sviluppa ai piani primo e secondo, oltre un piano soppalco, del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente:
 - al primo piano: l'ingresso, il bagno, il soggiorno e le scale di collegamento al livello superiore;
 - al secondo piano: la camera, il bagno e il disimpegno. Parte del secondo piano risulta soppalcata con il ricavo di un ambiente non abitabile. Le scale di collegamento al soppalco non risultano realizzate;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 10**.
Essa si sviluppa ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente:
 - al primo piano: l'ingresso, il bagno, l'anti, il soggiorno e le scale di collegamento al livello superiore che non risultano realizzate;
 - al secondo piano: la camera, il bagno, il disimpegno e il sottotetto non abitabile;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 11**.
Essa si sviluppa ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente:



- al primo piano: l'ingresso, il bagno, l'anti, il ripostiglio, il soggiorno e le scale di collegamento al livello superiore che non risultano realizzate;
 - al secondo piano: la camera, il bagno di cui una porzione non abitabile e il disimpegno;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 12**.
- Essa si sviluppa ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente:
- al primo piano: l'ingresso, il bagno, l'anti, il soggiorno, la camera e le scale di collegamento al livello superiore che non risultano realizzate;
 - al secondo piano: il sottotetto non abitabile;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 13**.
- Essa si sviluppa ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica centrale e/o a nord e comprende catastalmente:
- al primo piano: l'ingresso, il bagno, il soggiorno e le scale di collegamento al livello superiore;
 - al secondo piano: la camera, il bagno, il disimpegno e il soppalco non abitabile;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 14**.
- Essa si sviluppa ai piani terra e primo del corpo di fabbrica laterale e/o a sud e comprende catastalmente:



- al piano terra: la corte esclusiva di 27 m²;
- al primo piano: le scale di collegamento con il livello inferiore, il soggiorno, il bagno, il disimpegno e due camere, oltre che tre terrazzini che non risultano realizzati;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 15**.
Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica centrale e/o a nord ed è la prima da nord-est;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 16**.
Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica centrale e/o a nord ed è la seconda da nord-est;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 19**.
Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica laterale e/o a sud ed è la prima da nord-est;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 20**.
Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica laterale e/o a sud ed è la seconda da nord-est;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 21**.
Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica laterale e/o a sud ed è la terza da nord-est;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez.



C – Fg. 2 con il M.N. **1501 sub 22.**

Essa si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica laterale e/o a sud ed è l'ultima da nord-est.

Tutte le U.I. ad uso abitativo comprese nel corpo di fabbrica centrale e/o a nord presentano i solai di interpiano e la copertura in legno a vista.

L'U.I. ad uso abitativo compresa nel corpo di fabbrica laterale e/o a sud presenta l'intradosso della struttura di copertura intonacata a civile.

Le murature interne di tutte le U.I. risultano intonacate a civile.

I pavimenti realizzati in minima parte, così come i rivestimenti.

Gli impianti risultano predisposti ma non ultimati.

La descrizione più dettagliata delle finiture interne ed esterne delle unità oggetto di pignoramento, per brevità, si affida alle documentazioni fotografiche allegate da **sub 5.1** a **sub 5.15** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati presentano condizioni manutentive e conservative sufficienti.

Lo scrivente segnala che in alcune U.I. che si sviluppano al piano terra sono presenti tracce di umidità di risalita.

Il sottoscritto segnala, inoltre, la presenza di infiltrazioni provenienti dalle canne fumarie predisposte a causa della prevedibile assenza dei comignoli in copertura.

Per quanto è stato possibile accertare, il cantiere risulta in stato di abbandono da tempo, il tutto a comportare un progressivo degrado dei materiali e delle finiture già in essere.

Il tutto come meglio documentato nelle documentazioni fotografiche allegate



da **sub 5.1** a **sub 5.15** alla presente perizia di stima.

Senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene necessari i lavori per eliminare le cause che provocano le infiltrazioni, per completare gli impianti e tutte le opere edilizie necessarie all'ottenimento dell'agibilità, oltre che la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne e, più in generale, di tutte le predisposizioni di impianti e/o dotazioni e/o di tutte le finiture già realizzate.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, tutte le U.I. pignorate presentano gli impianti solamente predisposti e non ultimati. Ad ogni modo, lo scrivente ha accertato che le U.I. sono dotate delle seguenti predisposizioni:

- impianto di riscaldamento a pavimento, privo di caldaia;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario il cui iter di collegamento alla pubblica fognatura risulta da ultimare e/o da perfezionare.

Con riguardo agli impianti, in particolare, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che nell'atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689 viene riportato che *La parte venditrice ... in relazione a tutti gli impianti, anche condominiali e comuni, posti a corredo delle unità immobiliari oggi vendute, dichiara fin da adesso di non prestare alcuna garanzia in ordine alla efficienza, regolare funzionamento e*



conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione.

Di ciò la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara fin da ora di essere consapevole riconoscendo che:

- avendo visitato ed attentamente ispezionato i beni oggetto del presente contratto, ne conosce lo stato di fatto ed, in particolare, lo stato di eventuale non conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza;*
- di tale condizione di eventuale "non conformità" di detti impianti si è tenuto debitamente conto ai fini della determinazione del prezzo;*
- la "parte venditrice" ha correttamente ed esaurientemente richiamato l'attenzione della "parte acquirente" circa l'indicata eventuale non conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza, nonché i conseguenti eventuali rischi per l'incolumità delle persone e i danni alle cose che ne possano derivare.*

Alla luce di quanto innanzi, la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara fin da adesso:

- di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza, nonché ad ogni eventuale pretesa nei confronti della "parte venditrice" di procedere al loro adeguamento, accollandosene ogni eventuale onere e spesa;*
- di essere consapevole della circostanza che graveranno, di conseguenza, su di sé i rischi per l'incolumità delle persone, nonché i danni alle cose che possono derivare da tale eventuale assenza di conformità, dovendosi la parte venditrice intendere, per effetto delle presenti pattuizioni, manlevata da ogni responsabilità al riguardo;*



...”

Ed allora lo scrivente, sulla base di quanto è stato possibile accertare e comunque di quanto è riportato nell'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'Esecutato, valuta che prima di procedere ad ultimare gli impianti si renderà necessario effettuare approfonditi controlli e accertamenti per verificare la funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge di quanto già realizzato.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento anche di rilevante entità che si terranno in debito conto nella stima del lotto unico formato.

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 delle planimetrie catastali risulta:

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 5

- locali abitabili p. T	m ²	71,2 x 1,0	m ²	71,2		
- loggia p. T	m ²	4,1 x 0,3	m ²	1,2		
- area scoperta	m ²	37,0 x 0,1	<u>m²</u>	<u>3,7</u>		
Sommano			m ²	76,1	m ²	76,1

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 8

- locali abitabili p. 1	m ²	47,0 x 1,0	m ²	47,0		
-------------------------	----------------	------------	----------------	------	--	--



- locali abitabili p. 2	m ²	41,4 x 1,0	m ²	41,4		
- locali non abit. p. 2	m ²	5,6 x 0,5	m ²	2,8		
- soppalco non abit.						
p. 2	m ²	13,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>6,8</u>		
Sommano			m ²	98,0	m ²	98,0

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 9

- locali abitabili p. 1	m ²	42,8 x 1,0	m ²	42,8		
- locali abitabili p. 2	m ²	36,5 x 1,0	m ²	36,5		
- soppalco non abit.						
p. 2	m ²	13,8 x 0,5	<u>m²</u>	<u>6,9</u>		
Sommano			m ²	86,2	m ²	86,2

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 10

- locali abitabili p. 1	m ²	46,6 x 1,0	m ²	46,6		
- locali abitabili p. 2	m ²	34,8 x 1,0	m ²	34,8		
- locali non abit. p. 2	m ²	25,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>12,6</u>		
Sommano			m ²	94,0	m ²	94,0

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 11

- locali abitabili p. 1	m ²	63,3 x 1,0	m ²	63,3		
- locali abitabili p. 2	m ²	29,6 x 1,0	m ²	29,6		
- locali non abit. p. 2	m ²	10,0 x 0,5	<u>m²</u>	<u>5,0</u>		
Sommano			m ²	97,9	m ²	97,9

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 12

- locali abitabili p. 1	m ²	54,7 x 1,0	m ²	54,7		
- locali non abit. p. 2	m ²	20,4 x 0,5	<u>m²</u>	<u>10,2</u>		
Sommano			m ²	64,9	m ²	64,9



U.I. di cui al M.N. 1501 sub 13

- locali abitabili p. 1	m ²	37,4 x 1,0	m ²	37,4		
- locali abitabili p. 2	m ²	29,2 x 1,0	m ²	29,2		
- soppalco non abit.						
p. 2	m ²	20,1 x 0,5	<u>m²</u>	<u>10,1</u>		
Sommano			m ²	76,7	m ²	76,7

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 14

- locali abitabili p. 1	m ²	74,3 x 1,0	m ²	74,3		
- area scoperta	m ²	27,0 x 0,1	<u>m²</u>	<u>2,7</u>		
Sommano			m ²	77,0	m ²	77,0

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 15

- autorimessa	m ²	17,9 x 0,5	<u>m²</u>	<u>9,0</u>		
Sommano			m ²	9,0	m ²	9,0

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 16

- autorimessa	m ²	15,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,6</u>		
Sommano			m ²	7,6	m ²	7,6

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 19

- autorimessa	m ²	18,3 x 0,5	<u>m²</u>	<u>9,3</u>		
Sommano			m ²	9,3	m ²	9,3

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 20

- autorimessa	m ²	17,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>		
Sommano			m ²	8,8	m ²	8,8

U.I. di cui al M.N. 1501 sub 21

- autorimessa	m ²	17,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>		
Sommano			m ²	8,8	m ²	8,8



U.I. di cui al M.N. 1501 sub 22

- autorimessa	m ²	18,2 x 0,5	<u>m² 0,5</u>	
Sommano			m ² 9,1	<u>m² 9,1</u>
Superficie totale commerciale convenzionale				m² 723,4

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 02/02/2025 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 14/02/2025 l’Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta dello scrivente precisando che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* (cfr. allegato **sub 6** alla presente relazione).

Le U.I. oggetto di pignoramento sono comprese in un complesso residenziale e, per quanto è stato possibile accertare, sono ancora in corso di definizione sia con riguardo alle opere di completamento interno che con riguardo a parte delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione edilizia con il Comune di Volpago del Montello, così come sono prive del certificato di agibilità.

Per quanto è stato possibile accertare, tutte le U.I. sono libere da persone ma, così come meglio desumibile dalle documentazioni fotografiche allegate alla presente perizia di stima, risultano parzialmente occupate da materiale di varia natura lasciato verosimilmente al loro interno durante le fasi di realizzazione



dei lavori.

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Volpago del Montello (TV) e comunque di quanto è riportato nell'atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689, il fabbricato comprendente anche i beni immobili oggetto di pignoramento risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e, successivamente, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività in data 06/04/2007 al prot. N. 6043 per le opere di *“ristrutturazione edilizia fabbricato ante '67 ai fini del consolidamento strutturale e modifiche interne”* - sospesa dal Comune di Volpago del Montello con provvedimento in data 27/04/2007 (cfr. cartella denominata *“01_dia 6043.2007”* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 152 del 11/12/2008 per le opere di *“piano di recupero per ristrutturazione edilizia fabbricato residenziale con parziale demolizione ed accorpamento volumi esistenti per ricavo di n° 10 unità abitative”* (cfr. cartella denominata *“02_152.2008”* dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 19 del 26/02/2009 per le opere di *“ristrutturazione edilizia fabbricato residenziale con parziale*



*demolizione ed accorpamento volumi esistenti per ricavo di n° 10 unità abitative” (cfr. cartella denominata “03_19.2009” dell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);*

- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività al prot. 12362 del 09/09/2011 per le opere di “*variante a permesso di costruire N. 19 del 26.02.2009 per ristrutturazione edilizia con ricavo di N. 10 unità abitative” (cfr. cartella denominata “04_scia 12362.2011” dell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).*

La documentazione ricevuta in copia dal Comune di Volpago del Montello (TV) viene allegata **sub 7** alla presente relazione.

I documenti sopra citati sono tutti quelli forniti in copia allo scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Volpago del Montello (TV) relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

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

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

Con la scorta delle tavole progettuali allegate alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività al prot. 12362 del 09/09/2011, il sottoscritto ha verificato (per quanto è stato possibile in forza dello stato di definizione delle varie U.I. che, in alcuni casi, non presentano le scale di collegamento tra due diversi livelli) 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:



- nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 8:
 - o lo sviluppo delle scale di collegamento tra i vari livelli è lievemente differente;
 - o nel bagno al primo piano è stata realizzata una paretina per il ricavo della doccia;
 - o nel bagno al secondo piano non risulta realizzata la paretina trasversale ma risulta realizzato un inspessimento della parete sud-est, oltre che una riseqa nella parete nord-est;
 - o risulta realizzato un solo lucernario nella copertura della camera al secondo piano;
- nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 9:
 - o lo sviluppo delle scale di collegamento tra il primo piano e il secondo piano è lievemente differente;
 - o è presente un inspessimento del muro perimetrale sud in corrispondenza dello sbarco delle scale al primo piano;
 - o le scale di collegamento tra il secondo piano e il secondo piano non risultano realizzate. Ciò non ha consentito di accedere al soppalco;
 - o la parete tra il bagno del secondo piano e le scale non risulta realizzata;
 - o per quanto è stato possibile accertare, il soppalco è privo dei parapetti;
 - o risulta realizzato un ulteriore lucernario in corrispondenza della zona soppalcata;
 - o non risulta realizzato il lucernario sulla copertura in corrispondenza delle scale di collegamento tra il primo piano e il secondo piano;
- nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 10:
 - o non risultano realizzate le scale di collegamento tra il primo piano e il



- secondo piano;
- la spalletta muraria a sud della porta d'ingresso risulta realizzata con dimensioni differenti;
- nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 11:
- non risultano realizzate le scale di collegamento tra il primo piano e il secondo piano;
 - risulta realizzato un inspessimento in corrispondenza di uno spigolo della parete dell'anti al primo piano;
 - la parete sud del soggiorno al primo piano, da entrambe le parti dell'inspessimento murario di cui è caratterizzata, risulta realizzata in linea;
 - la parete del vano scala al secondo piano è realizzata di dimensioni differenti;
 - la porta del bagno al secondo piano è realizzata in posizione differente;
 - nel bagno al secondo piano non risultano realizzate le pareti trasversali. Risulta realizzato un inspessimento murario nella parete nord prevedibilmente per l'alloggiamento degli impianti e una parete a chiusura della nicchia ricavata nella parte iniziale dello stesso;
 - è presente un inspessimento in corrispondenza dello spigolo nord-est del bagno;
 - nel bagno al secondo piano risulta realizzato un solo lucernario;
- nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 12:
- non risultano realizzate le scale di collegamento tra il primo piano e il secondo piano. Non è stato possibile accedere al piano soppalco;
 - nella parete sud del bagno è presente un inspessimento prevedibilmente



- per l'alloggiamento degli impianti;
- nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 12:
 - o non risultano realizzate le scale di collegamento tra il primo piano e il secondo piano. Non è stato possibile accedere al piano soppalco;
 - o nella parete sud del bagno è presente un inspessimento prevedibilmente per l'alloggiamento degli impianti;
 - nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 13:
 - o lo sviluppo delle scale di collegamento tra il primo piano e il secondo piano è lievemente differente;
 - o la parete ovest del bagno risulta realizzata di dimensioni differenti;
 - nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 14:
 - o non risultano realizzati i tre terrazzini al primo piano;
 - o non risulta realizzata la spalletta sud della porta tra il soggiorno e il disimpegno;
 - nell'U.I. di cui al M.N. 1501 sub 15:
 - o non risulta realizzata la finestra nella parete nord-est;
 - con riguardo a tutte le U.I.:
 - o le dimensioni planimetriche e in altezza dei vari locali, la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Lo scrivente segnala che le U.I. risultano allo stato in fase di definizione con riguardo ai pavimenti, ai rivestimenti, agli impianti alle dotazioni sanitarie, ecc.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, segnala che agli atti del Comune di Volpago del Montello ha reperito varie comunicazioni che riguardano



il mancato completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione edilizia stipulata tra il *Proprietario 9* e il Comune di Volpago del Montello - autenticata nelle sottoscrizioni dal Segretario Comunale in data 10 dicembre 2008, rep. n.4039, registrata a Montebelluna il 12 dicembre 2008 al n.318, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 17 dicembre 2008 al n.30416 reg. part. – per l'attuazione del piano di recupero, il mancato completamento dell'allacciamento alla pubblica fognatura e il mancato allacciamento delle singole U.I. alla rete di distribuzione elettrica, oltre che al già citato mancato completamento delle opere in generale.

Considerazioni conclusive

In conseguenza di quanto è stato accertato e segnalato nella presente perizia di stima, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia per ottenere il rinnovo del titolo edilizio i cui termini sono scaduti (così come precisato dal Comune di Volpago del Montello nella nota di cui al prot. 2633 del 23/02/2017) e/o un nuovo titolo edilizio per poter completare le opere relative al compendio immobiliare, tra cui anche tutti gli impianti e i loro allacciamenti alle reti di distribuzione e, successivamente, per ottenere l'agibilità di tutte le U.I. comprese nel compendio immobiliare nonché per ultimare i lavori previsti nel Piano di recupero.

In forza del fatto che la domanda di rinnovo e/o di rilascio del nuovo titolo, così come la richiesta dell'agibilità, dovranno tenere conto 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 e comunque del fatto che gli impianti già realizzati e



predisposti, in forza di quanto è stato possibile accertare e comunque di quanto è riportato nell'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, richiedono approfonditi controlli e accertamenti per verificare la funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge, 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 per la presentazione della pratica edilizia e delle altre 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 planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. oggetto di pignoramento 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 difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*", con la precisazione che nelle planimetrie catastali non sono rappresentati i lucernari presenti nella copertura.

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 Volpago del Montello (TV) in data 04/03/2025 al prot. 3537 (cfr. allegato **sub 8** alla



presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di divisione in data 25/10/1977 al rep. 46259 del Notaio Gustavo Franco, trascritto a Treviso il 18/11/1977 ai nn. 21235/17952, il *Proprietario 2* vendeva e la ditta intestataria dei beni da cui sono stati originati quelli oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Proprietario 3* per l'intero della piena proprietà;
- 2) con atto di compravendita in data 31/07/2007 al rep. 26541/6825 del Notaio Giuseppe Sicari, trascritto a Treviso il 03/08/2007 ai nn. 38446/21560, il *Proprietario 3* vendeva e la ditta intestataria dei beni da cui sono stati originati quelli oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Proprietario 9* per l'intero della piena proprietà;
- 3) con atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689 "*tutti i suoi diritti di proprietà, pari a 1/3 (un terzo) degli immobili ...*" il *Proprietario 9* vendeva e la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Esecutato* per l'intero della piena proprietà.

Lo scrivente segnala che nell'art. 4 dell'atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689 viene indicata la



seguinte provenienza dei beni, che risulta in parte differente rispetto a quella riportata nella certificazione in atti:

“La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere divenuta titolare delle porzioni immobiliari in oggetto, in virtù dei seguenti titoli:

...

b) per quanto riguarda gli immobili in Comune di Volpago del Montello:

- successione ereditaria del signor ... (n.d.r.: Proprietario 1), nato a Volpago del Montello il 2 marzo 1908 e deceduto in Volpago del Montello il 29 marzo 1973 (denuncia di successione registrata a Montebelluna il 26 luglio 1973 al n.91, vol.245 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 4 ottobre 1973 al n.17218 reg. part.); devolutasi, per legge, in quote uguali ed indivise, in favore delle figlie signore ... (n.d.r.: Proprietario 3), in appresso generalizzata e ... (n.d.r.: Proprietario 2), nata a Volpago del Montello il 25 febbraio 1942 e, per l'usufrutto uxorio, in favore del coniuge signora ... (n.d.r.: Proprietario 4), nata a Volpago del Montello il primo agosto 1908;

dell'asse ereditario faceva parte, insieme a maggior consistenza, l'area allora distinta nel Catasto Terreni al foglio 2, particella 14;

- riunione dell'usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte della signora ... (n.d.r.: Proprietario 4), anzidetta;

- atto di divisione - ricevuto dal Notaio Gustavo Franco di Treviso in data 25 ottobre 1977, rep. n.46259, registrato a Treviso il 14 novembre 1977 al n.4903 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 18 novembre 1977 al n.17952 reg. part. - tra le signore ... (n.d.r.: Proprietario 3) e ... (n.d.r.: Proprietario 2), sopra generalizzate, mediante il quale alla



prima venne assegnato il terreno allora distinto nel Catasto Terreni al foglio 2, particella 811, insieme a maggior consistenza;

- successione ereditaria del signor ... (n.d.r.: Proprietario 5), nato a Volpago del Montello il 17 gennaio 1910 e deceduto in Volpago del Montello il 19 aprile 1987 (dichiarazione di successione registrata a Montebelluna il 9 ottobre 1987 al n.24, vol.367 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 13 maggio 1988 al n.10474 reg. part.);

devolutasi in virtù di testamento olografo in data 29 settembre 1971, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto in data 21 maggio 1987, rep. n.16402, registrato a Vittorio Veneto il 29 maggio 1987 al n.1073, serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 9 giugno 1987 al n.10576 reg. part.; mediante detto testamento il de cuius legava l'usufrutto dei suoi beni al coniuge signora ... (n.d.r.: Proprietario 6), in appresso generalizzata e legava altri beni ed altri immobili alla figlia ... (n.d.r.: Proprietario 7), nata a Volpago del Montello il 10 agosto 1938, istituendo suo erede universale il figlio signor (n.d.r.: Proprietario 8), in appresso generalizzato;

con atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Lorenzo Ferretto di Montebelluna in data 14 ottobre 1987, rep. n.17631, registrato a Montebelluna il 24 novembre 1987 al n.119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 3 dicembre 1987 al n.22450 reg. part., i signori ... (n.d.r.: Proprietario 6), ... (n.d.r.: Proprietario 8) e ... (n.d.r.: Proprietario 7), anzidetti, hanno prestato completa ed incondizionata acquiescenza alle disposizioni testamentarie del defunto signor ... (n.d.r.: Proprietario 5) e dichiarato pertanto di non sollevare



eccezione alcuna al testamento, rinunciando espressamente ad ogni azione al riguardo;

dell'asse ereditario faceva parte, insieme a maggior consistenza, l'area allora distinta nel Catasto Terreni al foglio 22 particella 536;

- atto di vendite - ricevuto dal Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 31 luglio 2007, rep. n.26541/6825, registrato a Padova l 2 agosto 2007 al n.14777, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 3 agosto 2007 ai nn.21560 e 21561 reg. part. - mediante il quale in primo luogo la signora ... (n.d.r.: Proprietario 3), nata a Volpago del Montello il 12 aprile 1940, ebbe a vendere alla ... (n.d.r.: Proprietario 9), con sede in Riese Pio X, il fabbricato in Comune di Volpago del Montello allora distinto in Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 2, particella 1501, insieme a maggior consistenza; e, in secondo luogo, i signori ... (n.d.r.: Proprietario 8), nato a Volpago del Montello il giorno 8 aprile 1946 e ... (n.d.r.: Proprietario 6), nata a Volpago del Montello il 23 settembre 1912, ciascuno per i suoi diritti e complessivamente per l'intero, ebbero a vendere alla ... (n.d.r.: Proprietario 9), con sede in Riese Pio X, i fabbricati in Comune di Volpago del Montello allora distinti in Catasto Fabbricati alla sezione urbana C, foglio 2, particelle 1502 sub.1, 1502 sub.2, 1502 sub.3 e 1502 sub.4”.

In forza di quanto riportato nell’art. 4 dell’atto di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara, registrato c/o Dir. Prov. I° di Roma Uff. Territoriale di Roma I il 16/10/2012 al N. 29654 Serie 1T e trascritto a Treviso il 17/10/2012 ai nn. 31175/22689, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che la provenienza al ventennio



riportata nel certificato notarile in atti potrebbe essere incompleta e/o comunque non corretta.

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

DIVISIBILITÀ

Nel caso in esame, il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà da:

- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 5;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 8;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 9;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 10;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 11;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 12;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 13;
- U.I. cat. A/2 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 14;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 15;



- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 16;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 19;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 20;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 21;
- U.I. cat. C/6 censita al C.F. del Comune di Volpago del Montello – Sez. C – Fg. 2 con il M.N. 1501 sub 22,

tutte comprese in un complesso residenziale e, per quanto è stato possibile accertare, ancora in corso di definizione sia con riguardo alle opere di completamento interno che con riguardo a parte delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione edilizia con il Comune di Volpago del Montello - autenticata nelle sottoscrizioni dal Segretario Comunale in data 10 dicembre 2008, rep. n.4039, registrata a Montebelluna il 12 dicembre 2008 al n.318, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 17 dicembre 2008 al n.30416 reg. part. – per l'attuazione del piano di recupero, così come sono prive del certificato di agibilità.

Come già motivato nella perizia di stima, al fine di non generare problemi di coordinamento tecnico-economico tra plurimi aggiudicatari, anche in ordine al possibile diverso momento temporale in cui eventuali singoli lotti potrebbero essere alienati o all'eventualità che uno dei lotti non venisse aggiudicato, e dovendo comunque garantire la possibilità per il futuro acquirente di poter provvedere ai necessari adempimenti amministrativi ed



edilizi senza dover sostenere e/o anticipare costi spettanti ad un altro soggetto, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuna la formazione di un **unico lotto** e valuta conseguentemente che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto unico** formato, non sono comodamente divisibili.

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

CATASTO FABBRICATI

Comune di Volpago del Montello (TV) – Sez. C – Foglio 2

BENE 1

M.N. 1501 sub 5, via San Carlo, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 75 m² (totale escluse aree scoperte 71 m²), R.C. € 280,18

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 2

M.N. 1501 sub 8, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani,



superficie catastale totale 96 m² (totale escluse aree scoperte 96 m²), R.C. € 360,23

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 3

M.N. 1501 sub 9, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 87 m² (totale escluse aree scoperte 87 m²), R.C. € 360,23

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 4

M.N. 1501 sub 10, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 92 m² (totale escluse aree scoperte 92 m²), R.C. € 360,23

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 5

M.N. 1501 sub 11, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale 99 m² (totale escluse aree scoperte 99 m²), R.C. €



360,23

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 6

M.N. 1501 sub 12, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 63 m² (totale escluse aree scoperte 63 m²), R.C. € 280,18

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 7

M.N. 1501 sub 13, via San Carlo, piano 1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, superficie catastale totale 80 m² (totale escluse aree scoperte 80 m²), R.C. € 320,20

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 8

M.N. 1501 sub 14, via San Carlo, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 79 m² (totale escluse aree scoperte 75 m²), R.C. € 280,18



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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*ABITAZIONE*”

BENE 9

M.N. 1501 sub 15, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 m², superficie catastale totale 19 m², R.C. € 33,05

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*GARAGE*”

BENE 10

M.N. 1501 sub 16, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 m², superficie catastale totale 15 m², R.C. € 28,92

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*GARAGE*”

BENE 11

M.N. 1501 sub 19, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 m², superficie catastale totale 20 m², R.C. € 33,05

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente descrizione: “*GARAGE*”



BENE 12

M.N. 1501 sub 20, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 m²,
superficie catastale totale 18 m², R.C. € 30,99

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente
descrizione: “*GARAGE*”

BENE 13

M.N. 1501 sub 21, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 m²,
superficie catastale totale 18 m², R.C. € 30,99

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente
descrizione: “*GARAGE*”

BENE 14

M.N. 1501 sub 22, via San Carlo, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 m²,
superficie catastale totale 19 m², R.C. € 30,99

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico viene riportata la seguente
descrizione: “*GARAGE*”

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 723,4**



Sulla base di ricerche di mercato effettuate per compravendite di immobili di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale e ultimati - sarebbe pari a circa €/m² 1.350,00

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà medio - $k_1 = 0,85$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,925$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,85$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.350,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.350,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.350,00 \text{ €/m}^2 \times (0,85 \times 1,05 \times 0,925 \times 0,85) = \\ & = 1.350,00 \text{ €/m}^2 \times (0,702) = 842,07 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

che si arrotonda a 950,00 €/m²

$$723,4 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 687.230,00$$

A detrarre per:

- più probabili spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia per ottenere il rinnovo del



titolo edilizio i cui termini sono scaduti (così come precisato dal Comune di Volpago del Montello nella nota di cui al prot. 2633 del 23/02/2017) e/o un nuovo titolo edilizio per poter completare le opere relative al compendio immobiliare, tra cui anche tutti gli impianti e i loro allacciamenti alle reti di distribuzione per ottenere l'agibilità di tutte le U.I. comprese nel compendio immobiliare e per ultimare i lavori previsti nel Piano di recupero, 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 la denuncia di variazione catastale e le pratiche catastali in generale, ogni onere compreso

€ - 20.000,00

- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere conto che la domanda di rinnovo e/o di rilascio del nuovo titolo, così come la richiesta dell'agibilità, dovranno tenere conto del fatto che gli impianti già realizzati e predisposti, in forza di quanto è stato possibile accertare e comunque di quanto è riportato nell'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, richiedono approfonditi controlli e accertamenti



per verificare la funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge e comunque per tener conto delle eventuali ulteriori 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 nuovo titolo e dell'agibilità, per gli eventuali lavori di adeguamento e/o demolizione e/o ripristino e/o comunque lavori diversi che si rendessero necessari sulle porzioni rimanenti dopo le eventuali demolizioni 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) e, infine, per tener conto di possibili problematiche di coordinamento tecnico-economico con i già terzi proprietari di U.I. comprese nel complesso residenziale di cui fanno parte le U.I. pignorate, individuato a corpo nella misura del 20% sul valore complessivo dei beni costituenti il lotto unico (- 15% x € 687.230,00)

€ - 103.084,50

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ 564.145,50

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



di mercato stimato	€ - <u>112.829,10</u>
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€ 451.316,40
che si arrotonda a	€ 451.300,00
diconsi euro quattrocentocinquantunomilatrecento / 00.	



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava in data 25/08/2025 la bozza di perizia di stima dei beni a:

- [REDACTED] con sede legale a Conegliano (TV) in via V. Alfieri n. 1, C.F. [REDACTED] e per essa, quale mandataria di [REDACTED] con sede legale a Milano in Bastioni Porta Nuova n. 19, C.F. [REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite pec all'indirizzo dell'Avv. Giuseppe Grillo
giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it
- [REDACTED] con sede a Padova in via Fratelli Cervi n. 6, C.F. [REDACTED] – *intervenuta* – tramite pec all'indirizzo dell'Avv. Annalisa Quaggio
annalisa.quaggio@ordineavvocatipadova.it
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. [REDACTED] – *intervenuta* – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo ove è domiciliato il sig. [REDACTED] che la rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato nell'instestazione del ricorso
ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- SIG. [REDACTED] nato a La Spezia (SP) il 23/06/1964 e residente a Caerano di San Marco in via E. Fermi n. 6 – *intervenuto* – tramite pec all'indirizzo dell'Avv. Nadia Forlin
nadiaforlin@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 cui è stato notificato l'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 09/09/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Giuseppe Grillo, legale della creditrice procedente (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Si risponde alle osservazioni presentate procedendo con ordine.

A) Sulla trasmissione del fascicolo fotografico

Il sottoscritto precisa che nella pec in data 25/08/2025 con cui ha inoltrato la perizia di stima era presente un link da cui poter scaricare tutti gli allegati, compresa la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

Ad ogni modo, lo scrivente ha inoltrato nuovamente all'Avv. Cimarra il link da cui poter scaricare gli allegati con ulteriore pec in data 27/08/2025.

B) Sulla vendita in singoli lotti

Lo scrivente Esperto Stimatore conferma quanto riportato nella perizia di stima, ossia che le U.I. oggetto di pignoramento sono tutte comprese in un unico complesso residenziale e, , per quanto è stato possibile accertare, ancora in corso di definizione sia con riguardo alle opere di completamento interno che con riguardo a parte delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione edilizia con il Comune di Volpago del Montello - autenticata



nelle sottoscrizioni dal Segretario Comunale in data 10 dicembre 2008, rep. n.4039, registrata a Montebelluna il 12 dicembre 2008 al n.318, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 17 dicembre 2008 al n.30416 reg. part. – per l'attuazione del piano di recupero, così come sono prive del certificato di agibilità.

Considerato quanto sopra, al fine di non generare problemi di coordinamento tecnico-economico tra plurimi aggiudicatari, anche in ordine al possibile diverso momento temporale in cui eventuali singoli lotti potrebbero essere alienati o all'eventualità che uno dei lotti non venisse aggiudicato, e dovendo comunque garantire la possibilità per il futuro acquirente di poter provvedere ai necessari adempimenti amministrativi ed edilizi senza dover sostenere e/o anticipare costi spettanti ad un altro soggetto, sia con riguardo alle opere di urbanizzazione che a quelle di completamento delle parti comuni del complesso, lo scrivente Esperto Stimatore ribadisce che per il caso in esame sia opportuna la formazione di un **unico lotto**.

Bisogna anche tenere in considerazione che la pratica edilizia originaria, così come la convezione edilizia per l'attuazione del piano di recupero, erano unitarie per tutto il complesso residenziale e il Comune di Volpago potrebbe non accettare la parzializzazione del titolo, della convenzione e degli obblighi da essi derivanti.

C) Sullo stato occupazionale delle unità pignorate

Lo scrivente integra il paragrafo “*generalità*” precisando quanto accertato con riguardo allo stato occupazionale dell'immobile.



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 di compravendita del 12/10/2012 al rep. 2106 racc. 961 del Notaio Vincenzo Ferrara;
- 4) ispezione ipotecaria ordinaria effettuata in data 04/08/2025 per dati anagrafici dell'*Esecutato*;
- 5) documentazioni fotografiche dei beni pignorati suddivise per U.I. – da sub 5.1. a sub 5.15;
- 6) riscontro dell'Agenzia delle Entrate in data 14/02/2025;
- 7) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Volpago del Montello (TV);
- 8) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Volpago del Montello (TV) in data 04/03/2025 al prot. 3537;
- 9) osservazioni dell'Avv. Giuseppe Grillo, legale della creditrice procedente.

Montebelluna, 10 settembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

