

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 414 / 2024 R.G.**

promossa da



(c.f. [REDACTED]), con sede in Milano, C.so Vittorio Emanuele II 24/28

rappresentata e difesa dall' Avv.to Francesca Micheli, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso a La Spezia in P.zza Caduti per la Libertà 26,

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI RIESE**  
**PIO X (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 01/07/2025 per la stima di beni immobili in Riese Pio X (TV) di proprietà degli ESECUTATI 1 e 2, il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, 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 dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/8 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.



## PREMESSE

Il giorno 07/07/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico telematicamente, ha recuperato la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Successivamente veniva contattato da IVG di Treviso, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previo accordo con il sottoscritto, IVG di Treviso, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 07/10/2025. Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode veniva effettuata un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguire, il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava una prima bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail in data 21.01.2026, all' *Avv.to Francesca Micheli (francesca.micheli@avv.sp.legalmail.it)*, come esecutante nell'esecuzione immobiliare in oggetto,

all' *Avv.to Alessia Pamio (alessiapamio@venezia.pecavvocati.it)*, come intervenuto con decreto ingiuntivo nell'esecuzione immobiliare in oggetto,

all'

[REDACTED],

al custode *IVG di Treviso* e tramite raccomandata A.R. agli esecutati, assegnando a tutti tempo fino al giorno 31.01.2026 per il deposito di eventuali osservazioni.

*Nessuna osservazione pervenuta.*

## FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato che i beni pignorati possono costituire due unità immobiliari, una ad uso abitazione con relativa area scoperta, ed una altra ad uso abitazione con pertinenze, oltre a deposito/magazzino, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di due (n. 2) lotti.



## **LOTTO PRIMO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il primo lotto.

### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

#### **Per l'intero della proprietà – ESEC 1**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Riese Pio X Sez. C - Foglio 9

**M.N. 356 sub 1,** Via Avenali n. NP, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 1,

9,5 vani Sup. Cat. mq 216, Totale escluse aree scoperte mq 206

R.C. € 932,20 Abitazione

con la precisazione che:

- detta unità, in virtù di COSTITUZIONE n. 3082.1/2017 del 10/11/2017, insiste su ente urbano foglio 19 particella 356 di are 06.93, derivante dalla fusione e/o soppressione della particella 350 di ca 47 (infra la maggiore consistenza della particella 23 di are 12.03) e della particella 351 di are 06.46 (infra la maggiore consistenza della particella 181 di ha 1.49.65).
- L'indirizzo è divenuto Via A. De Gasperi 43/B, stesso Comune.

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

### **CONFINI DEI BENI**

*Il terreno*, sul quale è eretto il fabbricato, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con Via A. De Gasperi, M.N. 362 (altra proprietà), M.N. 355 (altra proprietà), salvo altri e più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

#### Costituzione di servitù di passaggio incondizionata

A carico del M.N. 349 e 352, a favore dei M.N. 350 e 351, per il passaggio veicolare e dei sottoservizi con atto notarile pubblico del 13-05-2010 Rep. n.128.385 del notaio Francesco Imparato di Asolo.



Servitù di Elettrodotto,

gravante sull'originario MN. 23, foglio 19, con atto del 09-07-1975. Rep. 34835 del notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto.

**DITTA INTESTATARIA**

In forza dell'atto di Donazione in data 02/03/2010 al rep. N. 127758/38737, del notaio Francesco Imparato di Asolo, trascritto in data 11/03/2010 al n. 8371/5304.

Ditta intestataria risulta: **ESEC 1**, per 1/1 della proprietà, avente oggetto le seguenti consistenze: fabbricato rurale foglio 19 particella 350; terreno foglio 19 particella 351. (divenuti poi MN. 356 sub1, stesso foglio).

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

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 06/11/2024, si evince che presso il S.P.I. di Treviso esistono le seguenti formalità a favore/contro: **ESEC 1 ed ESEC 2**

**TRASCRIZIONI****A carico di ESEC 1****Prima trascrizione a favore**

Trascrizione N. 8371/5304 del 11/03/2010.

Atto di donazione del 02/03/2010 del Notaio Francesco Imparato di Asolo, rep. 127758/38737 – che riguarda la totalità dei beni del Lotto 1.

**A carico di ESEC 2****Prima trascrizione a favore**

Trascrizione N. 9141/7016 e N. 9142/7017 del 14.04.1987,

Atto di donazione in data 23/03/1987 al rep. N. 36226/3505, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, che riguarda il Lotto 1 e Lotto 2.

**Seconda trascrizione a favore**

Trascrizione N. 9141/7019 e N. 9142/7017 del 14.04.1987,

Cessione di quote in data 23/03/1987 al rep. N. 36227/3506, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, che riguarda il Lotto 1 e Lotto 2.



## ISCRIZIONI

### A carico di ESEC 1 ed ESEC 2

#### **Prima iscrizione contro**

Iscrizione N. 17825/ 3988 del 20/10/2010

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario - a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Imperato Francesco di Asolo (TV) del 13 maggio 2010, numero di repertorio 128386/39083, per la somma complessiva di € 536.000,00, a favore di [REDACTED]

DEBITORE NON DATORE: [REDACTED]

#### **Seconda iscrizione contro**

Iscrizione N. 4039/572 in data 5 febbraio 2018,

Ipoteca Giudiziale a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Treviso del 01 Febbraio 2018, numero di repertorio 397/2018, a favore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

#### **Terza iscrizione contro**

Iscrizione N. 38524/27884 in data 24 ottobre 2024,

Verbale Pignoramento Immobili a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Treviso del 30 settembre 2024, numero di repertorio 7191, a favore [REDACTED] sede Milano, codice fiscale [REDACTED]

### A carico di ESEC 1

#### **Prima iscrizione contro**

Iscrizione N.4223/391 in data 01 Febbraio 2013,

Ipoteca Giudiziale a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso- Sez. Distaccata di Castelfranco Veneto del 3 novembre 2012, numero di repertorio 739/2012, a favore [REDACTED]

#### **Seconda iscrizione contro**

Iscrizione N. 13062/1611 in data 22 aprile 2013,

Ipoteca Giudiziale a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso- Sez. Distaccata di Castelfranco Veneto del 21 marzo 2013, numero di repertorio 1289/2013, a favore [REDACTED]



**Terza iscrizione contro**

Iscrizione N. 11563/1929 in data 6 aprile 2017,

Ipoteca Giudiziale a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso del 16 febbraio 2017, numero di repertorio 758,

a favore della [REDACTED]

**Quarta iscrizione contro**

Iscrizione N. 22660/3198 in data 16 giugno 2023,

Ipoteca [REDACTED] a seguito di atto per [REDACTED]

[REDACTED] del 13 giugno 2023, numero di repertorio 4410/11323, Importo totale di 64.630,14 €,

a favore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

**INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

1. [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessia Pamio (C.F. [REDACTED] del foro di Venezia, tramite ingiunzione di pagamento pari a € 7.006,35.

2. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED], per titoli iscritti a ruolo pari a Euro 57.843,45.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto è formato da un fabbricato a tre piani S1-T-1, di tipo residenziale, con patio, veranda e scoperto ad uso esclusivo, sito a Riese Pio X in Via A. De Gasperi 43/B.

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale / agricola, a circa 1 Km dal centro di Riese Pio X, comune della provincia di Treviso.

**Descrizione fabbricato M.N. 356 sub 1**

Il fabbricato è stato edificato nel 2010, secondo la tipologia casa singola a pianta rettangolare; presenta tre livelli, uno interrato e due fuori terra, con fondazioni in cls armato.

I piani fuori terra hanno struttura portante verticale in muratura costituita da elementi in laterizio e la struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto con solai in legno presenta copertura a falde inclinate con coppi; grondaie e pluviali sono in lamiera di rame.



Le murature perimetrali esterne di colore beige/grigio presentano un cappotto isolante in EPS con intonacatura.

La corte esclusiva è accessibile tramite l'area del mappale 352 e 362 (attuali) gravata da servitù di passaggio, utilizzando il cancello carrabile comune ai civici 45 e 43/B sulla Via A. De Gasperi, poi un altro cancello carrabile sul fronte sud ed uno pedonale sul fronte ovest.

Il fabbricato è circondato dallo scoperto di pertinenza, in parte giardino ed in parte ghiaia e cemento, dove si presentano un patio con portico sul lato sud e una veranda (pompeiana) sul lato est.

Dalla porta blindata del patio si accede ai locali del Piano terra, ingresso e soggiorno con scala di accesso al P1 e solaio in legno a vista a circa 4 m d'altezza, poi cucina e bagno, con solai ad altezza 2,70 m.

Scendendo al piano S1 troviamo i locali adibiti a taverna, cantina e lavanderia e C.T., dotata di servizi igienici e doccia, con solai di altezza 2,40 m. Vi sono anche due accessi verso l'esterno con altrettante scale parallele al fabbricato.

Salendo al piano primo, sempre con scale interne, troviamo un disimpegno, un bagno e due camere da letto, con loggia fronte nord, verso la strada ed una stanza guardaroba.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara, alternata a zone con finitura tipo marmorino in tonalità rosata.

I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in gres / ceramica scura, oltre a finiture in marmorino.

Al piano primo, disimpegno e camere da letto presentano pavimentazione in legno.

La zona giorno e cucina al PT presentano pavimentazione in gres finto marmo.

Al piano interrato S1, i pavimenti risultano in marmo e mattonelle in cotto per la cantina.

Il bagno lavanderia al S1, con doccia, lavella, lavandino, e rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, il wc.

Il bagno al PT comprende lavandino, con rubinetteria monocomando ed il water.

Il bagno al P1 comprende lavandino, WC, bidè e doccia, tutti con rubinetti monocomando.

Il pogggiolo/loggia e la scala hanno pavimentazione in gres e balaustre in ferro scuro.

Le porte interne sono in legno di tipo cieco color bianco laccate.

I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta singola/doppia, costituiti da telai in PVC portanti vetri multicamera. Tutti hanno scuri in legno.



### **Stato di conservazione e di manutenzione**

I beni formanti il lotto risultano nel complesso in ottime condizioni manutentive e conservative. Gli ambienti interni sono in buono stato di conservazione, come pure le pareti esterne e le aree esterne.

### **Impianti**

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario – collegato al depuratore;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di riscaldamento a pompa di calore;
- impianto videocitofonico;
- deumidificatori per ogni piano.

Occorre verificare la conformità di tutti gli impianti alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica non è presente alcun documento.

### **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

#### **M.N. 356 sub 1**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

|                                |                       |        |
|--------------------------------|-----------------------|--------|
| locali abitabili               | 172,70 mq x 1,00 = mq | 172,70 |
| locali di servizio – interrato | 78,00 mq x 0,70 = mq  | 54,60  |
| logge e portici                | 61,70 mq x 0,30 = mq  | 18,50  |
| scoperto                       | 560,00 mq x 0,04 = mq | 22,40  |

Superficie totale commerciale convenzionale mq 268,20

### **Generalità**

*I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.*

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

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Riese Pio X e precisamente:





- *Permesso di Costruire* N. 10/09 del 13.01.2010 per ampliamento abitazione per realizzazione secondo alloggio (L.R. n. 4 del 26-06-2008) e recinzioni (Rif. ESEC 2).
- *Permesso di Costruire* N. 10/09 del 13.01.2010 - *VOLTURA* n. 16 del 02-04-2010 (Rif. ESEC 2 ed ESEC 1).
- *S.C.I.A.* del 05.05.2011, Prot. 5963, per variante in corso d'opera al PdC n.10/09 per modifiche prospettiche ed alla suddivisione interna (Rif. ESEC 1).

*La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Riese Pio X.*

*Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti dello stesso comune.*

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

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 356 sub 1*, il sottoscritto ha accertato che i grafici di progetto, relativi al *Concessione edilizia* N. 10/09 del 13.01.2010, e seguenti, riferiti all'ultimo stato approvato NON sono rispondenti allo stato di fatto.

Sono state rilevate:

A) Sono state edificate delle pareti divisorie esterne, per il porticato e per la pompeiana, non presenti nel progetto e che potrebbero configurare un aumento della volumetria complessiva – da verificare in sede di certificazione di agibilità.

B) Si rileva che le destinazioni d'uso riportate sulle planimetrie (cantina) non sono state rispettate; l'attuale utilizzo come cucina/soggiorno configurano abuso edilizio per la mancanza dell'altezza minima prevista dalle attuali normative.

C) Risulta mancante il certificato di agibilità a seguito dell'ultima concessione edilizia approvata.

*Sentito il parere del tecnico comunale, occorre presentare al più presto la documentazione per la richiesta di agibilità, quindi, eventualmente una pratica edilizia in sanatoria.*

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 356 sub 1*,

La rappresentazione planimetrica NON è conforme a quanto realizzato sia per le dimensioni e disposizione, sia per le destinazioni d'uso, dei locali.

La disposizione dei divisori interni è stata modificata.



## DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il PRG vigente e relative NTA/RE, oltre al PAT/PI del Comune di Riese Pio X, stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, “Aree di connessione naturalistica (buffer Zone PAT/PTCP), Area di Protezione speciale Prai de Godego – art.30-34”.

Estratto della cartografia in allegato.

## PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 06/11/2024, in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

1) In forza dell'atto di Donazione in data 02/03/2010 al rep. N. 127758/38737, del notaio Francesco Imperato di Asolo, trascritto in data 11/03/2010 al n. 8371/5304, provenivano in ditta a: **ESEC 1 per la piena proprietà**

## VALORE ATTUALE DEL LOTTO

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 di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

### Per l'intero della proprietà – ESEC 1

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Riese Pio X Sez. C - Foglio 9

**M.N. 356 sub 1**, Via Avenali n.NP, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 1,

9,5 vani Sup. Cat. mq 216, Totale escluse aree scoperte mq 206

R.C. € 932,20 Abitazione

con la precisazione che:

- detta unità, in virtù di COSTITUZIONE n. 3082.1/2017 del 10/11/2017, insiste su ente urbano foglio 19 particella 356 di are 06.93, derivante dalla fusione e/o soppressione della particella 350 di ca 47 (infra la maggiore consistenza della particella 23 di are 12.03) e della particella 351 di are 06.46 (infra la maggiore consistenza della particella 181 di ha 1.49.65).
- L'indirizzo è divenuto Via A. De Gasperi 43/B, stesso Comune.



*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq*

$$268,20 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 536.400,00$$

A detrarre per:

predisposizione delle pratiche relative alla comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato relativo, circa 4.000,00 € + circa 500,00 € a titolo di sanzione per la mancata richiesta dello stesso, compresa la richiesta di aggiornamento catastale, comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione, a meno di eventuali pratiche edilizie in sanatoria o costi di demolizione.

*VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO*

**€ 531.900,00**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%

€ 106.380,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 1**

**€ 425.520,00**

che si arrotonda a € 426.000,00

(euro quattrocentoventiseimila/ 00)



## **LOTTO SECONDO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il secondo lotto.

### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

#### **Per l'intero della proprietà ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Riese Pio X, Sez. C - Foglio 9

**M.N. 355 sub 2,** Via A. De Gasperi n. 45 piano T-1-2, Cat. A/2, classe 2, vani 8,  
superficie catastale mq 237, (totale escluse aree scoperte 228 mq),  
Rendita € 785,01

Abitazione e pertinenze

**M.N. 355 sub 3,** Via A. De Gasperi n. 45 piano T-1, cat. C/2, classe 1, consistenza  
mq 180, superficie catastale mq 206, Rendita € 334,66

Magazzino/deposito

*Dette unità, in virtù di COSTITUZIONE n. 2304.1/2011 del 13/05/2011, insistono su ente urbano n. 355 di are 11.56, derivante dalla soppressione della particella 349 di are 11.56 (infra la maggiore consistenza della particella 23 di are 12.03).*

*A seguito anche di variazioni a carico dei M.N. 350 e M.N. 351.*

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

### **CONFINI DEI BENI**

*Il terreno*, sul quale sono eretti i fabbricati, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con Via A. De Gasperi, con il M.N. 356 (altra proprietà), con il M.N. 362 (stessa proprietà), e con Via Avenali salvo altri e più precisi.

*Il fabbricato residenziale* di cui al M.N. 355 sub 2 confina, da nord in senso orario, con la corte comune, tutti salvo altro e più precisi.

*Il fabbricato magazzino e deposito* di cui al M.N. 355 sub 3 confina, da nord in senso orario, con la corte comune, e con il M.N. 356 (altra proprietà), salvo altri e più precisi.



## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Si evidenzia a carico del M.N. 349 e 352, a favore dei M.N. 350 e 351, per il passaggio veicolare e dei sottoservizi con atto notarile pubblico del 13-05-2010 Rep. n.128.385 del notaio Francesco Imparato di Asolo.

## DITTA INTESTATARIA

Atto di donazione in data 23/03/1987 al rep. N. 36226/3505, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.

Cessione di quote in data 23/03/1987 al rep. N. 36227/3506, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.

Ditta intestataria risulta: **ESEC 2**, per 1/1 della proprietà.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 06/11/2024, si evince che presso il S.P.I. di Treviso esistono le seguenti formalità a favore/contro: **ESEC 2**

## TRASCRIZIONI

### A carico di ESEC 2

#### **Prima trascrizione a favore**

Trascrizione N. 9141/7016 e N. 9142/7017 del 14.04.1987,

Atto di donazione in data 23/03/1987 al rep. N. 36226/3505, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, che riguarda il Lotto 1 e Lotto 2.

#### **Seconda trascrizione a favore**

Trascrizione N. 9141/7019 e N. 9142/7017 del 14.04.1987,

Cessione di quote in data 23/03/1987 al rep. N. 36227/3506, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, che riguarda il Lotto 1 e Lotto 2.



## ISCRIZIONI

### A carico di ESEC 1 ed ESEC 2

#### **Prima iscrizione contro**

Iscrizione N. 17825/ 3988 del 20/10/2010

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario - a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Imparato Francesco di Asolo (TV) del 13 maggio 2010, numero di repertorio 128386/39083, per la somma complessiva di € 536.000,00, a favore di [REDACTED]

DEBITORE NON DATORE: [REDACTED]

#### **Seconda iscrizione contro**

Iscrizione N. 4039/572 in data 5 febbraio 2018,

Ipoteca Giudiziale a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Treviso del 01 Febbraio 2018, numero di repertorio 397/2018,

a favore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

#### **Terza iscrizione contro**

Iscrizione N. 38524/27884 in data 24 ottobre 2024,

Verbale Pignoramento Immobili a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Treviso del 30 settembre 2024, numero di repertorio 7191,

a favore [REDACTED] sede Milano, codice fiscale [REDACTED]

## INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED] per titoli iscritti a ruolo pari a 7.308,26.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è formato da un fabbricato a tre piani PT, P1 e P2, tipologia casa colonica con attiguo fienile e scoperto ad uso esclusivo, sito a Riese Pio X (TV) in Via A. De Gasperi 45, oltre a ad un fabbricato pertinenziale ad uso magazzino e ricovero attrezzi agricoli/veicoli.

I fabbricati sono ubicati in zona residenziale / agricola, a circa 1 Km dal centro di Riese Pio X, comune della provincia di Treviso.



### **Descrizione fabbricato M.N. 355 sub 2**

Il fabbricato è stato edificato probabilmente ad inizi '900 e modificato nei divisori interni e destinazione d'uso negli anni successivi, secondo la tipologia casa rurale / colonica dotata di fienile in continuità edilizia; presenta tre livelli fuori terra per la parte d'abitazione, e due per il fienile, con fondazioni dirette – muri perimetrali in mattoni.

Parte dell'abitazione risulta ricavata dai volumi del fienile (zona ord

La struttura orizzontale è costituita da solai in legno/cemento, alcuni con controsoffitto in quadrotti tipo gesso ed altri in cannicciato.

Le strutture delle coperture sono in parte (abitazione) con capriate e correnti in legno e tavelle in cotto, parte (fienile) in travetti di cemento e laterizi ed in parte (fienile) con travi, traversi e tavolato in legno. Coperture a falde inclinate con coppi; grondaie e pluviali sono in acciaio preverniciato.

Le murature perimetrali di colore chiaro e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Il fabbricato è accessibile tramite la corte esclusiva che confina con il M.N. 356 e quindi Via A. De Gasperi, dalla quale si accede tramite il cancello carrabile in comune con il civico 43/B

L'ingresso, posto sul lato sud al PT del fabbricato è dotato di porta in legno e vetro, dal quale si accede ai locali del PT, in senso orario: ingresso, camera da letto, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno. Poi dall'esterno portico con ripostiglio (ex fienile/stalla) con solai ad altezza 2,40 m / 2,30 m.

Tramite scala rivestita in vinilico, con sottoscala al PT adibito a ripostiglio, si raggiunge il P1, dove troviamo due stanze da letto.

Salendo poi al piano P2 troviamo un locale adibito a magazzino (sottotetto), con solaio d'altezza 2,50 - 1,80 m.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera bianca.

Il bagno presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica color grigio/beige.

Le camere da letto e la cucina presentano pavimentazione in mattonelle di cotto/ceramica.

Il portico, il magazzino al PT ed il magazzino al P1 presentano pavimentazione al grezzo in cemento.

Il bagno comprende lavandino, la doccia, la vasca da bagno, tutti con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, ed il water.



Le porte interne sono in legno laminato di tipo tamburato, oltre ad alcune in legno massello.

I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta doppia, costituiti da telai alcuni in legno, portanti vetri singoli/monocamera con scuri in legno.

### **Descrizione fabbricato M.N. 355 sub 3**

Il fabbricato è stato edificato probabilmente ad inizi '900 e modificato nei divisori interni e destinazione d'uso negli anni successivi; presenta in parte due livelli fuori terra, con fondazioni dirette – muri perimetrali in mattoni e blocchi di cemento alleggerito a tamponamento di telaio in c.a.

Le strutture delle coperture sono in travetti di cemento e laterizi. Coperture a falde inclinate con tegole in cotto.

Il fabbricato è accessibile tramite la corte esclusiva che confina con il M.N. 356 e quindi Via A. De Gasperi, dalla quale si accede tramite il cancello carrabile in comune con il civico 43/B.

Al PT sono presenti molteplici accessi ai diversi locali con solai ad altezza variabile.

Tramite scala esterna in elementi cementizi si accede al P1, dove troviamo ulteriori locali. Tutti i presentano pavimentazione in cemento, alcuni con resina.

Le porte interne sono in legno. I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta doppia, costituiti da telai alcuni in legno, portanti vetri singoli con scuri in legno.

Altezza minima 2,20 m, massima 5,00 m.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Gli edifici formanti il lotto sono nel complesso in carenti condizioni manutentive e conservative.

Gli ambienti interni sono in modesto/insufficiente stato di conservazione, come pure per le pareti esterne.

Presenza di notevoli risalite di umidità dal terreno, alcuni locali in abbandono e per il deposito e fienile il solaio di copertura in legno risulta in condizioni precarie.

Per l'edificio utilizzato a magazzino e deposito, la scala per accedere al P1 risulta in degrado, come pure il solaio del piano e non utilizzati; gli altri ambienti al PT sono in parziale stato di degrado, ma utilizzati.





### **Impianti - abitazione**

L' unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario – collegato alla rete;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico
- impianto di antenna televisiva;
- impianto a gas per acqua sanitaria e cottura, oltre a tufa economica a legna;
- climatizzatori, n. 1 con split esterno.
- impianto videocitofono

Occorre verificare la conformità di tutti gli impianti alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica non è presente alcun documento.

### **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

#### **U.I. di cui al M.N. 355 sub 2 e sub 3**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

|                             |                        |        |
|-----------------------------|------------------------|--------|
| locali abitabili            | 159 mq x 0,90 = mq     | 143,10 |
| locali di servizio-soffitta | 45 mq x 0,40 = mq      | 18,00  |
| portico                     | 54 mq x 0,30 = mq      | 16,20  |
| deposito e autorimessa      | 200 mq x 0,50 = mq     | 100,00 |
| scoperto                    | 1156,00 mq x 0,04 = mq | 46,20  |

Superficie totale commerciale convenzionale mq 323,50

### **Generalità**

*I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.*

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

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Riese Pio X:

*Nessuna documentazione esistente – fabbricato ante 67'.*



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

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 355 sub 2 e sub 3*, il sottoscritto ha verificato che non esistono documentazioni in merito rispondenti allo stato di fatto.

Occorre però evidenziare che l'altezza dei solai è inferiore a quanto richiesto dalle attuali normative e regolamenti edilizi.

*La documentazione è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Riese Pio X.*

*Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti dello stesso comune.*

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 355 sub 2 e sub 3*,

la rappresentazione planimetrica NON è conforme a quanto realizzato per le caratteristiche edilizie, ma conforme per le destinazioni d'uso dei locali:

manca la rappresentazione di una porzione di fabbricato che si estende da nord a sud, sul lato est del fabbricato, dotata di accesso proprio e parzialmente aperta verso l'esterno.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il PRG vigente e relative NTA/RE, oltre al PAT/PI del Comune di Riese Pio X, stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, "Aree di connessione naturalistica (buffer Zone PAT/PTCP), Area di Protezione speciale Prai de Godego – art.30-34".

Estratto della cartografia in allegato.

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 06/11/2024, in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

Atto di donazione in data 23/03/1987 al rep. N. 36226/3505, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, che riguarda il Lotto 1 e Lotto 2.

Cessione di quote in data 23/03/1987 al rep. N. 36227/3506, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, che riguarda il Lotto 1 e Lotto 2.



**VALORE ATTUALE DEL LOTTO**

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 di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

**Per l'intero della proprietà ESEC 2****CATASTO FABBRICATI**

Comune di Riese Pio X, Sez. C - Foglio 9

**M.N. 355 sub 2,** Via A. De Gasperi n. 45 piano T-1-2, Cat. A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale mq 237, (totale escluse aree scoperte 228 mq), Rendita € 785,01

Abitazione

**M.N. 355 sub 3,** Via A. De Gasperi n. 45 piano T-1, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 180, superficie catastale mq 206, Rendita € 334,66

Pertinenze

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 323,50,65*

$$mq\ 323,50 \times 900,00\ €/mq = €\ 291.150,00$$

A detrarre per:

L'ammontare della somma necessaria per la richiesta di aggiornamento catastale, 500,00 € comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione.

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO**

**€ 290.650,00**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 58.130,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 2**

**€ 232.520,00**

che si arrotonda a € 233.000,00

(euro duecentotrentatremila / 00)



**ALLEGATI**

0) Dati degli eseguiti.

**Lotto 1**

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – Foglio 9 del Comune di Riese PioX (TV), per il M.N. 356 sub 1;
- 2) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – Foglio 9 del Comune di Riese PioX (TV), per il M.N. 356 sub 1;
- 3) estratto di mappa al Catasto Terreni, Foglio 19 del Comune di Riese PioX (TV), M.N. 356;
- 4) dimostrazione grafica dei subalterni al Catasto Fabbricati , Sez. C – Foglio 9 del Comune di Riese PioX (TV), per il M.N. 356 sub 1;
- 5) *Permesso di Costruire* N. 10/09 del 13.01.2010.
- 6) *Permesso di Costruire* N. 10/09 del 13.01.2010 - *VOLTURA* n. 16 del 02-04-2010
- 7) *S.C.I.A.* del 05.05.2011, Prot. 5963, per variante in corso d'opera al PdC n.10/09.
- 8) Grafici di progetto *S.C.I.A.* del 05.05.2011, Prot. 5963 – M.N. 356 sub 1
- 9) Grafici stato attuale - M.N. 356 sub 1
- 10) Atto di donazione del 02/03/2010 del Notaio Francesco Imparato di Asolo, rep. 127758/38737.
- 11) Atto di donazione in data 23/03/1987 al rep. N. 36226/3505, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.
- 12) Cessione di quote in data 23/03/1987 al rep. N. 36227/3506, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.
- 13) Documentazione Fotografica dei beni.
- 14) Certificazione Notarile
- 15) Estratto del PI comune di Riese PioX



**Lotto 2**

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – Foglio 9 del Comune di Riese PioX (TV), per il M.N. 355 sub 2 e sub 3;
- 2) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – Foglio 9 del Comune di Riese PioX (TV), per il M.N. 355 sub 2 e sub 3;
- 3) estratto di mappa al Catasto Terreni, Foglio 19 del Comune di Riese PioX (TV), M.N. 355;
- 4) Grafici catastali stato attuale - M.N. 355 sub 3
- 5) Atto di donazione in data 23/03/1987 al rep. N. 36226/3505, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.
- 6) Cessione di quote in data 23/03/1987 al rep. N. 36227/3506, del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto.
- 7) Documentazione Fotografica dei beni.
- 8) Certificazione Notarile
- 9) Estratto del PI comune di Riese PioX

Treviso, 09 Febbraio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Andrea Arvieri

