TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

promossa da

[redacted] **con sede legale a Milano in corso Vittorio Emanuele II n. 24-28, C.F. e P.I.** [redacted] **e per essa la mandataria** [redacted] **con sede a Napoli in via Santa Brigida n. 39, C.F. e P.I.** [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Sternini (lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in viale Trento e Trieste n. 12/A

contro

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- l'identificazione dell'*Esecutato*
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli *Esecutati*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

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

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento di accettazione dell'incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., il cui esito è stato comunicato al Custode con nota e-mail pec in data 22/07/2025 che è stata dallo stesso depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 22/09/2025.

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

In data 14/07/2025 il Comune di Pederobba (TV) rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 9595.

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

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

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima del bene che inviava in data 19/01/2026 a:

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

[redacted]

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione *pec* all'indirizzo: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

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

Entro la scadenza concessa … *omissis* …

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

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

INTERVENUTI O COSTITUITI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

"*per la quota di 1/1 di piena proprietà*

COMUNE DI PEDEROBBA

Catasto Fabbricati

SEZIONE B - FOGLIO 3

- Mapp.267, sub.43, Cat. D/8, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.44, Cat. C/1 , consistenza mq.126, Via Feltrina n . 19;

- Mapp.267, sub.45, Cat. C/1, consistenza mq.273, Via Feltrina n.19;

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

-Mapp.267, sub.37, Cat. C/1, consistenza mq.134, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.42, Cat. C/1, consistenza mq.458, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.41, Cat. C/1, consistenza mq.153, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.47, Cat. C/2, consistenza mq. 177, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.48, Cat. C/2, consistenza mq.350, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.49, Cat. C/2, consistenza mq.302, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.50, Cat. C/2, consistenza mq.117, Via Feltrina n.19;

- Mapp.267, sub.20, Cat. C/2, consistenza mq.226, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.21, Cat. C/2, consistenza mq.119, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.23, Cat. C/2, consistenza mq.141, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.24, Cat. C/2, consistenza mq.145, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.26, Cat. F/5, Via Feltrina;

· Mapp.267, sub.27, Cat. F/1, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.52, Cat. C/1, consistenza mq.181, Via Feltrina n.19/E;

- Mapp.267, sub.31, Cat. D/8, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.32, Cat. D/8, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.33, Cat. C/1, consistenza mq.97, Via Feltrina;

- Mapp.267, sub.34, Cat. C/1, consistenza mq.353, Via Feltrina n.19;

- Mapp.36, sub.1, Cat. D/1, Via Feltrina;

- Mapp.36, sub.3, Cat. F/1, consistenza mq.5709, Via Feltrina.

* * *

per la quota di 1 / l di piena proprietà:

COMUNE DI PEDEROBBA

Catasto Terreni

FOGLIO 18

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

* * *

per le quote di proprietà di spettanza:

COMUNE DI PEDEROBBA

Catasto Fabbricati

SEZIONE B - FOGLIO 3

- Mapp.267, sub.6, ente comune;

- Mapp.267, sub.46, ente comune;

- Mapp.267, sub.51, ente comune;

- Mapp.267, sub.8, ente comune;

- Mapp.267, sub.9, ente comune;

- Mapp.267, sub. 10, ente comune;

- Mapp.267, sub.12, ente comune;

- Mapp.267, sub.13, ente comune;

- Mapp.267, sub.25, ente comune;

- Mapp.267, sub.39, ente comune.

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

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

Lotto 1 (uno)

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

Lotto 2 (due)

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 3 (tre)

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

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

oltre la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

censibili già costituiti:

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 4 (quattro)

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

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 5 (cinque)

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 6 (sei)

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 7 (sette)

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 8 (otto)

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 9 (nove)

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

bene:

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

<u>Lotto 10 (dieci)</u>

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 11 (undici)

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

- **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
- **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 12 (dodici)

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 13 (tredici)

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 14 (quattordici)

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 15 (quindici)

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 16 (sedici)

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 17 (diciassette)

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 18 (diciotto)

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 19 (diciannove)

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

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

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Lotto 20 (venti)

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

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

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

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

ALLEGATI

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

29) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 10 (dieci)**;

30) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 11 (undici)**;

31) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 11 (undici)**;

32) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 12 (dodici)**;

33) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 12 (dodici)**;

34) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 13 (tredici)**;

35) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 13 (tredici)**;

36) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 14 (quattordici)**;

37) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 14 (quattordici)**;

38) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 15 (quindici)**;

39) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 15 (quindici)**;

40) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 16 (sedici)**;

41) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 16**

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

(sedici);

42) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 17 (diciassette)**;

43) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 16 (diciassette)**;

44) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 18 (diciotto)**;

45) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 18 (diciotto)**;

46) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 19 (diciannove)**;

47) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 19 (diciannove)**;

48) documentazione catastale relativa al bene costituente il **lotto 20 (venti)**;

49) documentazione fotografica descrittiva del bene costituente il **lotto 20 (venti)**;

50) contratto di locazione ricevuto dal Custode riguardante il bene costituente il **lotto 20 (venti)**;

51) preventivo in data 20/01/2026 della ditta [redacted]

52) contratto di locazione ricevuto dal *Conduttore 4* riguardante il bene costituente il **lotto 9 (nove)**.

Montebelluna, 19 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

PER TUTTI I LOTTI DA 2 (DUE) A 20 (VENTI)

Lo scrivente Esperto Stimatore, a favore di sintesi e per facilitare la lettura complessiva della perizia di stima, preliminarmente all'analisi dei **lotti da 2 (due) a 20 (venti)**, riporta i paragrafi che si possono considerare identicamente riportati per tutti i citati lotti.

CONFINI

Con riferimento al terreno su cui insiste il fabbricato comprendente i beni costituenti i **lotti da 2 (due) a 20 (venti)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Feltrina e/o M.N. 266, mappali N. 96, N. 36 e pubblica strada denominata via Zona Industriale e/o M.N. 339, tutti del Foglio 18 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti i **lotti da 2 (due) a 20 (venti)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troverà al momento del trasferimento, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerente di qualsiasi specie, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato* con atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima).

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

- art. 2: "*Avviene la cessione con riguardo allo stato e grado attuale*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

degli immobili ceduti, considerati a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù inerente, con l'immediato trasferimento nella parte acquirente del possesso, con ogni utile e peso relativo";

- art. 12: "*Viene espressamente costituita a favore dei m.n. 337-338-267 compravenduti ed a carico del mappale n. 339 (ex267/b) di proprietà della società venditrice, servitù di passaggio con ogni mezzo ed automezzo e senza limitazioni di orario.*

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

Come già evidenziato nel precedente paragrafo "*identificazione catastale*", lo scrivente evidenzia che, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, il fabbricato di cui al M.N. 36 sub 1 e l'area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3 sono entrambi dotati di accessi lungo e in prosecuzione del front nord del fabbricato stesso. In forza di quanto desumibile dall'estratto di mappa catastale e dalle planimetrie dei detti beni, l'area scoperta di cui al M.N. 36 sub 3, procedendo verso il confine ovest, subisce un progressivo restringimento planimetrico fino ad annullarsi. Dallo stato di fatto accertato,

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia l'esistenza di una situazione di promiscuità d'uso della fascia dell'area scoperta interposta tra i fabbricati di cui ai mappali N. 36 e N. 267.

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

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

DITTA INTESTATARIA

Tenuto conto di quanto riportato nella certificazione notarile, la ditta intestataria dei beni costituenti i **lotti da 2 (due) a 20 (venti)**:

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

in forza di atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

Risultano, in particolare, l'iscrizione contro del 16/10/2024 ai nn. 37328/5895 e la trascrizione contro del 17/03/2025 ai nn. 9454/6545 che, però, non riguardano i beni oggetto della presente procedura.

Dal certificato notarile in atti e da quanto accertato mediante ispezione ordinaria effettuata in data 31/12/2025, si evince che i beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti i **lotti da 2 (due) a 20 (venti)**, risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

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

"*Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Il Tribunale Di Treviso del 19 settembre 2024 repertorio n. 6957 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 ottobre 2024 al numero generale 38960 e al numero particolare 28205 a favore di* [redacted] *con sede in Milano C.F.* [redacted] *a carico di* ... (n.d.r.:

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Esecutato) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 43, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 44, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 45, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 37, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 42, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 41, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 47, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 48, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 49, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 50, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 52, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 36 Subalterno 1, riportato in NCEU a*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 36 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ... (n.d.r.: *Esecutato*) per *i diritti di comproprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 6, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 46, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 51, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 8, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 9, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 12, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 13, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Fog1io 3 Particella 267 Subalterno 25, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 39 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura*".

ISCRIZIONI

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

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

"*Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Talice Paolo del 23 luglio 1990 repertorio n. 43034 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 luglio 1998 al numero generale 23396 e al numero particolare 3905 a favore di* [redacted] *con sede in Montebelluna (TV) C.F.* [redacted] *domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV) Piazza G.b. Dall'armi 1, per capitale di £ 4.000.000.000 oltre ad interessi e spese per*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

una somma complessiva di £ 7.200.000.000, durata 15 anni, a carico di ... (n.d.r.: *Esecutato*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 18, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 19, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 22, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 28, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 29, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura, ed a carico di ...* (n.d.r.: *Esecutato*) *per i diritti di comproprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 6, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 7, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 8, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 9, riportato in NCEU a Sezione Urbana*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 12, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 13, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 25 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura".

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

- *in data 9 marzo 2007 ai nn. 11587/1840 di annotazione ad iscrizione proroga di mutuo;*
- *in data 14 novembre 2013 ai nn. 32887/5600 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo;*
- *in data 20 luglio 2018 ai nn. 25813/4291 di rettifica*"

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

N. particolare 11910 del 09/11/2005 – N. generale 50102

"*Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Marchio Andrea del 4 novembre 2005 repertorio n. 27275/12113 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 9 novembre 2005 al numero generale 50102 e al numero particolare 11910 a favore di* [redacted] *con sede in Montebelluna (TV) C.F.* [redacted] *per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata 7 anni 7 mesi, a carico di ...* (n.d.r.: *Esecutato*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 18, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 22, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 28, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 29, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 34, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 36, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 37, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 41, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 42 siti nel comune di Pederobba (TV) oggetto della procedura".

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

- *In data 9 marzo 2007 al n. 1841 di annotazione ad iscrizione proroga di mutuo*
- *In data 14 novembre 2013 al n. 5601 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

"*Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Marchio Andrea del 9 maggio 2006 repertorio n. 28917 /13235 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 11 maggio 2006 al numero generale 22294 e al numero particolare 5671 a favore di* [redacted] *con sede in Montebelluna (TV) C.F.* [redacted] *per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata 10 anni, a carico di ...* (n.d.r.: *Esecutato*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 18, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 22, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 23, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 24, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 26, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 27, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 28, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 29, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 31, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 32, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 33, riportato in NCEU a Sezione*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

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

- *In data 7 settembre 2011 ai nn. 30788/4597 di restrizione di beni*

  Foglio 8 Particella 556 Subalterno 1

  Foglio 8 Particella 556 Subalterno 6

  Foglio 8 Particella 556 Subalterno 7

  Foglio 8 Particella 556 Subalterno 8

  Foglio 8 Particella 556 Subalterno 9

  Foglio 8 Particella 556 Subalterno 10
- *In data 9 marzo 2007 al n. 1842 di annotazione ad iscrizione proroga di mutuo*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

- *In data 14 novembre 2013 al n. 5602 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo*"

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

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

"*Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Talice Paolo del 23 luglio 1998 repertorio n. 43034 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 20 luglio 2018 al numero generale 25813 e al numero particolare 4201 a favore di* [redacted] *con sede in Napoli C.F.* [redacted] *per capitale di € 2.065.827,60 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.718.489,67, a carico di ...* (n.d.r.: *Esecutato*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 43, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 44, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 45, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 37, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 42, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 41, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 47, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 48, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 49, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 50, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 3 Particella 267 Subalterno 21, riportato*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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

Nella certificazione notarile viene riportato "*In rettifica alla formalità*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

trascritta presso l'Ufficio del Registro di Treviso il 28 luglio 1998 al numero generale 23396 e al numero particolare 3905 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo".

ELENCO PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE IN COPIA DAL COMUNE DI PEDEROBBA (TV)

Con riferimento al fabbricato comprendente anche i beni costituenti i **lotti da 2 (due) a 20 (venti)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Pederobba (TV), esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione in data 30/05/1989 – prot. 3538 (rif. pratica edilizia 891491) per "*lavori di sbancamento*" (cfr. file denominato "*1989-06-01_aut. sbancamento prat. 891491*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 891491 in data 18/07/1989 – prot. 1210/89 per eseguire "*lavori per la realizzazione di nuova costruzione a destinazione commerciale incluso alloggio per custode*" (cfr. file denominato "*1989-07-18_c.e. 891491 prot. 1210-89*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 891491 in data 26/11/1990 – prot. 90/7533 per eseguire "*variante in corso d'opera per costruzione cabina ENEL*" (cfr. file denominato "*1990-11-26_c.e. 891481(v01) prot. 90-7533_cabina ENEL*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- permesso di agibilità N. 891491 in data 09/01/1991 "*per il fabbricato ad uso cabina ENEL*" (cfr. file denominato "*1991-01-09_agibilità 891481 prot. 90-7533_cabina ENEL*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

perizia di stima);

- concessione edilizia N. 891491/V2 in data 14/11/1991 – prot. 91/2179 per eseguire "*variante in corso d'opera lavori di costruzione fabbricato a destinazione commerciale*" (cfr. file denominato "*1991-11-14_c.e. 891481(V02) prot. 91-2179*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- permesso di agibilità N. 891491 in data 09/01/1992 "*limitatamente a:*

  piano interrato: magazzini A, B, C, D, e centrale termica

  piano terra: negozi A e B – piano primo: tutto" (cfr. file denominato "*1992-01-09_agibilità 891491 prot. 89-1210*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

  Con riguardo al piano interrato: allegate al fascicolo si trovano le planimetrie delle U.I. censite con i mappali N. 267 sub 20 (U.I. invariata e costituente il **lotto 2 – due**), N. 267 sub 21 (U.I. invariata e costituente il **lotto 3 – tre**), N. 267 sub 23 (U.I. invariata e costituente il **lotto 4 – quattro**) e N. 267 sub 24 (U.I. invariata e costituente il **lotto 5 – cinque**).

  Con riguardo al piano terra: allegate al fascicolo si trovano le planimetrie delle U.I. censite con i mappali N. 267 sub 14 (U.I. da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 32 costituente il **lotto 7 - sette** e parte del M.N. 267 sub 34 costituente il **lotto 9 – nove**) e N. 267 sub 16 (U.I. da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 31 costituente il **lotto 6 - sei** e altra parte del N. 267 sub 34 costituente il **lotto 9 – nove**).

  Con riguardo al primo piano: allegate al fascicolo si trovano le planimetrie delle U.I. censite con i mappali N. 18 che si sviluppa principalmente al primo piano ma anche su parte del piano terra e del

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

piano interrato (U.I. da cui è stata originata l'attuale U.I. M.N. 267 sub 43, con riguardo ai piani primo, terra e interrato, costituente il **lotto 13 – tredici**, parte del M.N. 267 sub 44 che si sviluppa al piano terra costituente il **lotto 14 – quattordici** e N. 267 sub 19 (U.I. da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 37 costituente il **lotto 10 – dieci**, M.N. 267 sub 267 sub 41 costituente il **lotto 11 – undici**, M.N. 267 sub 42 costituente il **lotto 12 – dodici**, parte del M.N. 267 sub 39 costituente vano scala B.C.N.C. ai sub 34, 41, 42 e il M.N. 267 sub 51 costituente corridoio di distribuzione B.C.N.C. ai sub 37, 41 e 42);

- autorizzazione edilizia 34 del 13/04/1992 – prot. 92/3013 per "*la installazione di: N. 1 insegna bifacciale a pannello illuminato da faretti della misura di cm 600x320*" (cfr. file denominato "*1992-03-13_a.e. 34 prot. 92-3013*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia 35 del 13/04/1992 – prot. 92/3014 per "*la installazione di: N. 1 insegna facciale a pannello illuminato da faretti della misura di cm 360x200 con dicitura* [redacted] (cfr. file denominato "*1992-03-13_a.e. 35 prot. 92-3014*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione allo scarico in data 21/07/1992 a seguito di richiesta presentata in data 19/12/1991 al prot. 10151 secondo le modalità ivi descritte (cfr. file denominato "*1992-07-21_aut. scarico (rif. richiesta 19-12-1991 prot. 10151)*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

- autorizzazione edilizia N. 891481 in data 05/08/1992 – prot. 92/6243 per eseguire "*modifiche interne all'unità al piano terra denominata negozio C*" (cfr. file denominato "*1992-08-05_a.e. 891481(V03) prot. 92-6243*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 44 costituente il **lotto 14 – quattordici**, M.N. 267 sub 45 costituente il **lotto 15 – quindici**, e M.N. 267 sub 52 costituente il **lotto 20 – venti**;
- permesso di agibilità N. 891491 in data 28/10/1992 "*limitatamente all'unità C*" (cfr. file denominato "*1992-01-09_agibilità 891491 prot. 89-1210*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto;
- concessione edilizia in variante N. 942326 in data 02/07/1994 – prot-94/5338 per eseguire "*modifiche interne e prospettiche al piano terra di fabbricato ad uso commerciale*" (cfr. file denominato "*1994-07-02_c.e. 942326 prot. 95-5338*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che gli immobili interessati dai lavori sono quelli da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 31 costituente il **lotto 6 – sei**, M.N. 267 sub 32 costituente il **lotto 7 – sette**, M.N. 267 sub 34 costituente il **lotto 9 – nove**, M.N. 267 sub 44 costituente il **lotto 14 – quattordici**, M.N. 267 sub 45 costituente il **lotto 15 – quindici**, e M.N. 267 sub 52 costituente il **lotto 20 – venti**;
- permesso di agibilità N. 942326 in data 18/07/1994 – prot. 7579 e

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

6797/94 relativamente "*alla costruzione avente per oggetto modifiche interne di parte di fabbricato commerciale adibito ad uso club privato*" (cfr. file denominato "*1994-07-18_agibilità 942326 prot. 7579 - 6797-94*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Allegate al fascicolo si trovano le planimetrie delle U.I. censite con i mappali N. 267 sub 29 (U.I. da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 44 costituente il **lotto 14 – quattordici** e M.N. 267 sub 45 costituente il **lotto 15 – quindici**), N. 267 sub 30 (U.I. da cui è stata originata l'attuale U.I. M.N. 267 sub 34 costituente il **lotto 9 – nove**), N. 267 sub 32 – invariata, N. 31 – invariata;

- permesso di agibilità N. 942326 in data 21/10/1994 – prot. 9709/94 relativamente "*la costruzione avente per oggetto locali ad uso commerciale*" (cfr. file denominato "*1994-10-21_agibilità 942326 prot. 9709-94*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Allegata al fascicolo si trova la planimetria dell'U.I. censita con il M.N. 267 sub 29 (U.I. da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 44 costituente il **lotto 14 – quattordici** e M.N. 267 sub 45 costituente il **lotto 15 – quindici**);
- presa d'atto in data 10/10/1995 – prot. 9262 relativa alla pratica edilizia N. 95189 relativamente "*alla richiesta di autorizzazione edilizia presentata in data 25.08.1995 prot. n. 9262*" con cui la "*Commissione Edilizia ... ha preso atto dando atto che trattasi di costruzione precaria ...*" precisando che "*la struttura dovrà essere rimossa entro il 15 ottobre 1995 come da richiesta*" (cfr. file denominato "*1995-10-10_a.e. provvisoria 95189 prot. 9262*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

presente perizia di stima);

- autorizzazione edilizia N. 95235 in data 19/12/1995 – prot. 95/11590 per eseguire "*variante prospettica e installazione apparecchiatura bancomat*" (cfr. file denominato "*1995-10-10_a.e. provvisoria 95189 prot. 9262*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui è stata originata l'attuale U.I. M.N. 267 sub 33 costituente il **lotto 8 – otto**;
- D.I.A. depositata in data 26/10/1996 prot. 11896 per eseguire "*costruzione di una torre tecnica per collaudo ponteggi elettrici*" con relativa ordinanza di rimozione opere N. 31/02 in data 29/11/2002 e successivo verbale di sopralluogo con verifica rimozione torre tecnica di collaudo in data 04/03/2003 prot. 3340 – rif. pratica 95114 (cfr. file denominato "*1996-10-26_d.i.a. prot. 11896 con ord. demolizione*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 97095 in data 06/08/1997 – prot. 3836/97 per eseguire "*cambio di destinazione da negozio a birreria con esecuzione di opere interne*" (cfr. file denominato "*1997-08-06_c.e. 97095 prot. 3836-97*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui è stata originata l'attuale U.I. M.N. 267 sub 34 costituente il **lotto 9 – nove**;
- permesso di agibilità N. 97095 in data 26/09/1997 – prot. 11663/97 relativamente a "*i locali della porzione di fabbricato al piano terra di cui ai lavori di cambio di destinazione d'uso da negozio a birreria con*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

esecuzione di opere interne" (cfr. file denominato "*1997-09-26_agibilità 97095 prot. 11663-97*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto;

- autorizzazione edilizia N. 97078 in data 18/09/1998 – prot. 3072/97 per eseguire "*l'installazione di n. 1 insegna luminosa monofacciale delle dimensioni di cm- 53x157*" (cfr. file denominato "*1998-09-18_a.e. 97078 prot. 3072-97*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 97287 in data 03/11/1998 – prot. 16068/97 per eseguire "*l'installazione di n. 1 insegna pubblicitaria delle dimensioni di mq. 6.00*" (cfr. file denominato "*1998-11-03_a.e. 97287 prot. 16068-97*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 98162 in data 21/12/1998 – prot. 13352/98 per eseguire "*modifiche interne per ricavo di una unità con cambio di destinazione d'uso da commerciale a laboratorio artigianale costruzione montacarichi*" (cfr. file denominato "*1998-12-21_c.e. 98162 prot. 13352-98*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui è stata originata l'attuale U.I. M.N. 267 sub 42 costituente il **lotto 12 – dodici** con il montacarichi che allo stato risulta realizzato sul lastrico solare di cui al M.N. 267 sub 26 e/o su parte dell'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 267 sub 27 (entrambi beni

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

che lo scrivente valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili);

- D.I.A. depositata in data 23/12/1998 prot. 16180 per eseguire "*lavori di installazione di n° 2 parapetti antisfondamento a protezione della bussola di entrata della sede della* [redacted] *di Pederobba*" con relativa presa d'atto in data 23/12/1998 (cfr. file denominato "*1998-12-23_d.i.a. prot. 16810*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui è stata originata l'attuale U.I. M.N. 267 sub 33 costituente il **lotto 8 – otto**;
- permesso di agibilità N. 98162 in data 15/02/1999 – prot. 17056/98 relativo ai "*locali del fabbricato di cui ai lavori di modifiche interne per ricavo di nuova unità con cambio di destinazione d'uso da commerciale a laboratorio artigianale*" con precisazione che "*è fatto divieto di utilizzo del montacarichi fino all'ottenimento della licenza di esercizio dello stesso*" (cfr. file denominato "*1999-02-15_c.e. 98162 prot. 17056-98*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

  Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto relativo alla concessione N. 98162 in data 21/12/1998 – prot. 13352/98. **Lo scrivente segnala che agli del Comune di Pederobba non è stata reperita alcuna licenza d'uso riguardante il montacarichi**. **Lo scrivente, cautelativamente, considererà ancora vigente il divieto di utilizzo disposto dal Comune di Pederobba**;
- permesso di agibilità N. 98162 – prot. 17056/98 relativo ai "*locali del fabbricato di cui ai lavori di modifiche interne per ricavo di nuova unità*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

con cambio di destinazione d'uso da commerciale a laboratorio artigianale" con precisazione che "*è fatto divieto di utilizzo del montacarichi fino all'ottenimento della licenza di esercizio dello stesso*" (cfr. file denominato "*1999-02-15_c.e. 98162 prot. 17056-98*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

- concessione edilizia N. 23/2000 in data 13/11/2000 – prot. 1975 per eseguire "*modifiche interne per ricavo sala giochi*" (cfr. file denominato "*2000-11-13_c.e. 23-2000 prot. 1975*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 41 costituente il **lotto 11 – undici** e parte del M.N. 267 sub 24 costituente il **lotto 12 - dodici**;
- permesso di agibilità N. 23/2000 in data 28/12/2000 – prot. 15657 relativo ai "*locali del fabbricato adibito a sala giochi*" (cfr. file denominato "*2000-12-28_agibilità 23-2000 prot. 15657*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

  Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto.
- autorizzazione edilizia N. 176/2001 in data 12/12/2001 – prot. 10310 per eseguire "*installazione di n. 1 striscione pubblicitario a muro*" (cfr. file denominato "*2001-12-12_a.e. 176-2001 prot. 10310*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).
- autorizzazione edilizia N. 236/2001 in data 21/08/2002 – prot. 5976 per "*installazione insegna d'esercizio luminosa bifacciale con la scritta*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

[redacted]

21_a.e. 236-01 prot. 5976" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

- D.I.A. depositata in data 01/03/2003 prot. 3056 per eseguire "*modifiche interne con ricavo w.c. per disabili su unità immobiliare commerciale*" con relativa presa d'atto in data 04/03/2003 (cfr. file denominato "*2003-03-01_d.i.a. prot. 3056*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'U.I. interessata dai lavori è quella attualmente censito con M.N. 267 sub 31 costituente il **lotto 6 – sei**;
- permesso di costruire N. 104/2003 in data 10/10/2003 – prot. 8361 per eseguire "*cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, ad uso palestra, con esecuzione di opere interne*" (cfr. file denominato "*2003-10-10_p.d.c. 104-2003 prot. 8361*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'U.I. interessata dai lavori è quella attualmente censito con M.N. 267 sub 42 costituente il **lotto 12 – dodici**;
- certificato di agibilità N. 104/2003 in data 19/11/2003 – prot. 14693 relativo a "*locali ad uso commerciale di cui ai lavori di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, ad uso palestra, con esecuzione di opere interne*" (cfr. file denominato "*2003-11-19_agibilità 104-2003 prot. 14693*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

perizia di stima).

Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto.

- permesso di costruire in sanatoria N. 219/2003 in data 11/02/2004 – prot. 17542 per eseguire "*installazione insegna di esercizio in sanatoria*" (cfr. file denominato "*2004-02-11_p.d.c. 219-2003 prot. 17542*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).
- permesso di costruire N. 066/2007 in data 29/08/2007 – prot. 4543 per eseguire "*ristrutturazione con ricavo di una nuova unità commerciale*" (cfr. file denominato "*2007-08-29_p.d.c. 066-2007 prot. 4543*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello da cui sono state originate le attuali U.I. M.N. 267 sub 44 costituente il **lotto 14 – quattordici** e M.N. 267 sub 45 costituente il **lotto 15 – quindici** e parte del M.N. 267 sub 43 che si sviluppa al piano terra costituente il **lotto 13 - tredici**;
- D.I.A. depositata in data 20/11/2007 prot. 15419 per eseguire "*costruzione di una casetta per l'alloggiamento dei contatori del gas metano, costruzione dell'impianto di adduzione gas metano per i vari esercizi del centro commerciale*" con relativa presa d'atto in data 03/12/2007 (cfr. file denominato "*2007-11-20_d.i.a. prot. 15419*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 198/2007 in data 13/12/2007 – prot. 12170 per eseguire "*cambio d'uso da direzionale a commerciale*" (cfr. file denominato "*2007-12-13_p.d.c. 198-2007 prot. 12170*" contenuto

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'U.I. interessata dai lavori è quella attualmente censita con il M.N. 267 sub 33 costituente il **lotto 8 – otto**;

- certificato di agibilità N. 66/2007 in data 17/01/2008 – prot. 14867 relativo a "*locali ad uso commerciale di cui ai lavori di ristrutturazione con ricavo nuova unità (agibilità per negozio '2')*" (cfr. file denominato "*2008-01-17_agbilità 66-2007 prot. 14867*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che il negozio "2" corrisponde all'U.I. attualmente censita con il M.N. 267 sub 44 costituente il **lotto 14 – quattordici**. Allegate al fascicolo trovasi comunque depositate le planimetrie catastali variate anche delle attuali U.I. censite con i mappali N. 267 sub 43 e N. 267 sub 45;
- certificato di agibilità N. 198/2007 in data 03/03/2008 – prot. 1246 relativo a "*locali ad uso commerciale di cui ai lavori di cambio d'uso da direzionale a commerciale - bar*" (cfr. file denominato "*2008-03-03_agibilità 198-2007 prot. 1246*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto permesso di costruire N. 198/2007 in data 13/12/2007 – prot. 12170;
- permesso di costruire N. 021/2008 in data 30/06/2008 – prot. 1252 per eseguire "*installazione insegne d'esercizio a bandiera e in aderenza a fabbricato*" (cfr. file denominato "*2008-06-30_p.d.c. 021-2008 prot.*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

1252" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

- permesso di costruire N. 066/2007/V02 in data 08/09/2008 – prot. 9199 per eseguire "*variante in c.o. al P.C. N. 66/2007 del 29/08/2003, succ. N. 66/2007/V1 del 3/12/2007 ricavo nuova unità commerciale*" (cfr. file denominato "*2008-09-08_p.d.c. 66-2007-V02 prot. 9199*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello attualmente censito con il M.N. 267 sub 45 costituente il **lotto 15 – quindici**;

- certificato di agibilità N. 66/2007/1 in data 16/03/2009 – prot. 13520 relativo a "*locali ad uso commerciale di cui ai lavori di ristrutturazione con ricavo di nuova unità commerciale*" (cfr. file denominato "*2009-03-16_agbilità 66-2007-1 prot. 13520*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto;

- S.C.I.A. depositata in data 05/05/2011 – prot. 5203 per eseguire "*modifiche prospettiche su unità locata a birreria*" (cfr. file denominato "*2009-03-16_agbilità 66-2007-1 prot. 13520*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello attualmente censito con il M.N. 267 sub 34 costituente il **lotto 9 – nove**;

- C.I.L.A. depositata in data 25/01/2017 – prot. 7550 (id. pratica 04821360262-25012017-1210) per eseguire "*Realizzazione di nuove*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

opere interne da realizzare su edificio esistente commerciale" (cfr. file archivio denominato "*2017-01-25_cila prot. 7550 (prat. 1210)*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello attualmente censito con il M.N. 267 sub 52 costituente il **lotto 20 – venti**;

- permesso di costruire N. 010/2017/V01 in data 24/04/2017 – prot. 1032 per eseguire "*Realizzazione di nuove opere interne da realizzare su unità commerciale con cambio di destinazione attività ai sensi dell'art. 54 comma 7 della L.R. n. 30/2016 per ricavo sala gioco slot machine con bar*" (cfr. file archivio denominato "*2017-04-24_p.d.c 010-207-V01 prot. 1032 (prat. 1917)*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Dalle tavole progettuali allegate si desume che l'immobile interessato dai lavori è quello attualmente censito con il M.N. 267 sub 52 costituente il **lotto 20 – venti**;
- S.C.A. depositata in data 12/05/2017 – prot. 49760 (id. pratica 04821360262-05052017-1429) avente ad oggetto "*Richiesta agibilità a seguito di interventi necessari a trasformare un edificio commerciale esistente in sala slot (VLT)*" (cfr. file archivio denominato "*2017-05-12_sca prot. 49760 (prat. 1429)*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

  Viene richiamata identicamente l'identificazione delle U.I. esposta nel precedente punto;
- S.C.I.A. depositata in data 17/05/2017 – prot. 5448 avente ad oggetto

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

"*installazione insegna pubblicitaria di esercizio luminosa a parete*" (cfr. file denominato "*2017-05-17_scia 053-2017 prot. 5448*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima);

- S.C.I.A. depositata in data 31/05/2025 – prot. 246510 (id. pratica 05308200269-31052025-1434) avente ad oggetto "*installazione di insegna fissa lungo via Feltrina e n°4 insegna di esercizio su fabbricato in via Feltrina, 19/F*" (cfr. file archivio denominato "*2025-05-31_scia prot. 246510 (prat. 1434)*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricade il fabbricato comprendente i beni costituenti i **lotti da 2 (due) a 20 (venti)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pederobba (TV) in data 14/07/2025 al N. 9595 (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

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

- *"A ...* (n.d.r.: *Esecutato*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

immobili riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 37, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 359, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 362, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 349, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 50, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 353, immobili soppressi e/o variati che hanno generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 18 Particella 36 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU a Sez. B Foglio 3 Particella 36 Subalterni 1 e 3 dì cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Lorenzo Ferretto del 29 maggio 1985 repertorio n. 8216 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare dì Treviso in data 17 giugno 1985 al numero di registro generale 12038 e numero di registro particolare 9961 da ... (n.d.r.: *Proprietario 1*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pederobba (TV) di cui alla procedura*";

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

registro generale 16618 e numero di registro particolare 13805 da ... (n.d.r.: *Proprietario 1*) *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pederobba (TV) di cui alla procedura*".

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che gli originari beni censiti al C.T. - Foglio 18 con i mappali N. 337 e N. 338 non hanno generato l'ente urbano censito al C.T. - Foglio 18 con il M.N. 267 come indicato dal Notaio nella certificazione notarile, bensì hanno generato, insieme agli altri pervenuti con l'atto di compravendita in data 29/05/1985 al numero 8216 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto, l'ente urbano censito al C.T. – Foglio 18 con il M.N. 36 su cui sono stati costituiti gli immobili censiti al C.F. - Sez. B - Foglio 3 con i mappali N. 36 sub 1 e N. 36 sub 3.

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

LOTTO 11 (UNDICI)

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 11 (undici)**.

Si dà qui identicamente riportato il contenuto dell'intero capitolo denominato "*PER TUTTI I LOTTI DA 2 (DUE) A 20 (VENTI)*".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Pederobba – Sez. B – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 267 sub 41, via Feltrina n. 19 Piano 1, cat. C/1, cl. 1, cons. 153 m^2, S.C. 159 m^2, R.C. € 1.343,30

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

Nell'elenco dei subalterni viene descritto "*SALA GIOCHI*".

Con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Pederobba (TV) nel Foglio 18 con il M.N. 267 di are 65.74, ente urbano in forza di "*TIPO MAPPALE del 10/08/1990 Pratica n. TV0257448 in atti dal 25/08/2005 /AN (n. 40930.1/1990)*";
- la destinazione d'uso accertata nel corso del sopralluogo è di palestra e non sala giochi come riportato nell'elaborato planimetrico;
- sulla base di quanto desumibile dall'elaborato planimetrico, è compresa la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili già costituiti:
  - U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

3:

- **M.N. 267 sub 8 –** vano scala e ascensore
- **M.N. 267 sub 9 –** androne d'ingresso
- **M.N. 267 sub 25 –** sala contatori
- **M.N. 267 sub 39 –** vano scala e scala
- **M.N. 267 sub 51 –** corridoio di distribuzione

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

- U.I. descritte al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3:
  - **M.N. 267 sub 26 –** lastrico solare
  - **M.N. 267 sub 27 –** area scoperta di m^2 4.666

- il bene costituente il presente lotto e/o quelli da cui si è originata l'attuale consistenza sono pervenuti in ditta all'*Esecutato* in forza dell'atto di compravendita in data 03/07/1984 al numero 5006 di repertorio del Notaio Lorenzo Ferretto di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 19/07/1984 al N. 3005 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 13/07/1984 ai nn. 16618/13805 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima)
- con il richiamato atto di compravendita sono stati trasferiti "*... Catasto terreni – partita 5132 ... COMUNE DI PEDEROBBA ... Foglio 18° ... M.n° 337ex36/b ... M.n° 338ex37/b ... M.n° 267ex267/a ...*" di complessive are 78.72 evidenziando che "*Le parti precisano che la superficie coperta e scoperta è di reali mq. 7.743*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

(settemilasettecentoquarantatre), anziché di catastali mq. 7.872 (settemilaottocentosettantadue)" (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima);

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

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

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

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 11 (undici)** è

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

contenuta nell'allegato **sub 30** alla presente perizia di stima.

DESCRIZIONE

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

Il **lotto 11 (undici)** è formato, per l'intero della piena proprietà, dall'U.I. descritta al C.F. – Comune di Pederobba – Sezione B – Foglio 3 con il **M.N. 267 sub 41** – cat. C/1 negozi e botteghe, costituente un locale adibito a palestra che si sviluppa al primo piano di un fabbricato a destinazione commerciale sito in prossimità dell'intersezione tra via Feltrina e via Zona Industriale.

Il **lotto 11 (undici)** comprende pure la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni non censibili di cui ai mappali N. 267 sub 8, N. 9, N. 25, N. 39 e N. 51 già costituiti, oltre che sul lastrico solare di cui al M.N. 267 sub 26 e sull'area scoperta di cui al M.N. 267 sub 27 che, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente Esperto Stimatore valuta opportuno vengano trasformati in beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO COMPRENDENTE ANCHE IL BENE COSTITUENTE IL **LOTTO 11 (UNDICI)**

In forza di quanto reperito agli atti del Comune di Pederobba, il fabbricato comprendente anche l'U.I. di cui al M.N. 267 sub 41 costituente il **lotto 11 (undici)** risulta edificato tra il 1989 e i primi anni '90.

Dal collaudo statico in data 20/12/1990 a firma del Dott. Ing. [redacted] reperito agli atti del Comune di Pederobba si desume che trattasi "*... di un fabbricato ad uso commerciale delle dimensioni massime in pianta*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

di 37,40x49,40 m e di altezza massima al livello di gronda di circa 7,40 m dal piano del primo impalcato, mentre dal piano di imposta delle fondazioni è pari circa ad 11,60 mt, avendo l'edificio un piano interrato di altezza pari a 3,40 e fondazioni di mt 0,80.

Le fondazioni poste a quota variabile da 2 a 4,20 mt dal piano di campagna sono del tipo a plinto e continue ben collegate fra loro da un reticolo di travi.

Tutto il piano interrato è delimitato da pareti in calcestruzzo armato dello spessore di 30 cm.

La struttura in elevazione è composta da una serie di telai piani, orditi in un'unica direzione e da un insieme di pareti di controventamento nella direzione perpendicolare.

I pilastri, 60x60 al piano interrato e piano primo e 55x55 al piano secondo, ed i setti, nello spessore da 25 e 30 cm, sono costruiti nel sistema tradizionale mentre le travi col sistema costruttivo "REP".

I solai dei 3 impalcati sono costituiti da lastre in calcestruzzo precompresso della larghezza di 120 cm e altezza 36+5 aventi soletta inferiore spessa 4 cm irrigidita da 4 nervature con interposti due blocchi in polistirolo espanso e cappa da 5 cm con interposta una rete di ripartizione fi 6/20x20 ed una nervatura di ripartizione centrale (correa) da 20x37.

Le scale sono costruite in conglomerato cementizio armato del tipo a sbalzo e incastrate nei due lati.

La muratura di tamponamento d'ambito è formata da pannelli prefabbricati incernierati alla struttura portante".

Il fabbricato ha copertura piana che, per quanto è stato possibile accertare, è

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

verosimilmente protetta da uno strato impermeabilizzante con soprastante rivestimento in quadrotti in graniglia di cemento posati a secco e/o in ghiaietto.

In sede di sopralluogo lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che a livello della copertura risultano edificati dei locali tecnici che non risultano assentiti.

Il fabbricato si sviluppa su un livello interrato e due livelli fuori terra e comprende:

- al piano interrato: n. 8 U.I. ad uso magazzino censite con i mappali N. 20, N. 21, N. 23, N. 24, N. 47, N. 48, N. 49 e N. 50, oltre al magazzino a servizio esclusivo dell'U.I. censita con il M.N. 43 e agli spazi comuni;
- al piano terra: n. 7 U.I. ad uso commerciale censite con i mappali N. 31, N. 32, N. 33, N. 34, N. 44, N. 45, N. 52, oltre a parte dell'U.I. censita con il M.N. 43 e agli spazi comuni;
- al primo piano: n. 3 U.I. ad uso commerciale censite con i mappali N. 41, N. 42 e N. 43 e gli spazi comuni.

In forza di quanto il Custode ha riferito allo scrivente, il complesso risulta gestito direttamente dall'*Esecutato* senza che sia stato costituito formalmente Condominio con il relativo Regolamento.

Gli spazi comuni, pertanto, sono desumibili solamente dall'elaborato planimetrico catastale e dal rispettivo elenco dei subalterni.

Risultano, in particolare, i seguenti beni comuni:

- u.i. censita con il M.N. 267 sub 6 – "*B. C. N. C. AI SUB 1,20,21,23,24,31,47,48,49,50, RAMPA ACCESSO*" – costituisce la

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

rampa di accesso al piano interrato che si sviluppa a sud-est del fabbricato ed è accessibile dalla fascia di area scoperta interposta tra il fabbricato di cui al M.N. 267 e quello di cui al M.N. 36;

- u.i. censita con il M.N. 267 sub 8 – "*B. C. N. C. AI SUB 37,41,42,43, VANO SCALA E ASCENSORE*" – costituisce il vano scale centrale del complesso commerciale che è accessibile dal piano terra per mezzo dell'androne di ingresso di cui al M.N. 267 sub 9 ubicato a nord. Per quanto è stato possibile accertare e per quanto è stato riferito dai vari conduttori, l'ascensore non risulta funzionante;
- u.i. censita con il M.N. 267 sub 9 – "*B. C. N. C. AI SUB 32,33,37,41,42,43, ANDRONE D'INGRESSO*" – costituisce l'androne di ingresso che si sviluppa nella porzione centrale del fabbricato commerciale ed è accessibile dall'area scoperta che si sviluppa nord;
- u.i. censita con il M.N. 267 sub 10 – "*B. C. N. C. AI SUB 32,34,42,50, MONTACARICHI*" – costituisce un montacarichi che si sviluppa nella porzione centrale del fabbricato a est del vano scale di cui al M.N. 267 sub 8. Per quanto è stato possibile accertare e per quanto è stato riferito dai vari conduttori, tale montacarichi non è di fatto esistente;
- u.i. censita con il M.N. 267 sub 13 – "*B. C. N. C. AI SUB 43, 48, VANO SCALA*" – costituisce il vano scala che si sviluppa oltre la sagoma principale del fabbricato nella porzione centrale del prospetto ovest. Il vano scala si sviluppa sia sui livelli fuori terra che su quello interrato;

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

- u.i. censita con il M.N. 267 sub 25 – "*B. C. N. C. A TUTTI I SUB, SALA CONTATORI*" – costituisce il vano tecnico contenente i contatori ubicato nel piano interrato alla base della rampa di cui al M.N. 267 sub 6;
- u.i. censita con il M.N. 267 sub 39 – "*B. C. N. C. AI SUB 34, 41, 42, VANO SCALA E SCALA*" – costituisce il vano scala che si sviluppa oltre la sagoma principale del fabbricato nella porzione centrale del prospetto est. Il vano scala si sviluppa solamente sui livelli fuori terra;
- u.i. censita con il M.N. 267 sub 46 – "*B. C. N. C. AI SUB 20,21,23,24,47,48,49,50, LOCALE DI ACCESSO AI MAGAZZINI*" – costituisce la corsia che si sviluppa nella porzione centrale del piano interrato e che consente l'accesso ai vari magazzini;
- u.i. censita con il M.N. 267 sub 51 – "*B. C. N. C. AI SUB 37,41,42, CORRIDOIO DI DISTRIBUZIONE*" – costituisce il corridoio che si sviluppa al primo piano ad est del vano scala centrale di cui al M.N. 267 sub 8.

Al piano interrato è pure compresa la cabina ENEL censita con il M.N. 267 sub 1, che, per quanto risulta dalla rispettiva visura catastale, è intestata a "*ENEL SPA*".

Il fabbricato commerciale è pure dotato di area scoperta pertinenziale censita con il M.N. 267 sub 27 di superficie complessiva pari a 4.666 m^2.

L'area scoperta si sviluppa principalmente a nord, a ovest e a sud del fabbricato ed è tenuta principalmente ad aree di manovra e parcheggi privati e/o a uso pubblico a servizio delle attività commerciali.

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Essa è quasi interamente pavimentata in betonelle autobloccanti nella porzione che si sviluppa a nord e ad ovest ed è asfaltata nella porzione che si sviluppa a sud.

La porzione di area scoperta, che funge da copertura al locale che si sviluppa al piano interrato e che è adibito a centrale termica del negozio censito con il M.N. 267 sub 31, costituisce lastrico solare di cui al M.N. 267 sub 26.

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

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

Tale configurazione determina una reciproca dipendenza funzionale tra le U.I. di cui ai due mappali, e lo scrivente segnala che, preliminarmente alla vendita frazionata in lotti del compendio di cui trattasi, si renderà necessaria la regolarizzazione dei relativi diritti reali di godimento e/o di nocumento

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

mediante frazionamento della fascia di area scoperta in esame con costituzione di servitù a favore e/o a carico.

Inoltre, in forza della loro consistenza e destinazione d'uso, lo scrivente valuta opportuno che i beni di cui ai mappali N. 267 sub 26 e N. 267 sub 27 vengano trasformati in beni comuni non censibili preliminarmente alla vendita forzosa dei vari lotti assegnandone a ciascuno di essi la proporzionale quota di comproprietà.

La descrizione del fabbricato comprendente anche il bene costituente il **lotto 11 (undici)**, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 11** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

DESCRIZIONE DELL'U.I. DI CUI AL M.N. 267 SUB 41 COSTITUENTE IL **LOTTO 11 (UNDICI)**

L'U.I. di cui al M.N. 267 sub 41 costituisce un locale commerciale adibito a palestra che si sviluppa al primo piano (cfr. U.I. evidenziata in giallo nell'elaborato planimetrico contenuto nell'allegato **sub 30** alla presente perizia di stima).

In particolare, trattasi dell'U.I. che si sviluppa a est rispetto al corridoio di distribuzione comune di cui al M.N. 267 sub 51.

L'U.I. è dotata di due ingressi: uno che comunica con il citato corridoio di distribuzione di cui al M.N. 267 sub 51 e uno che dovrebbe comunicare con una bussola e/o atrio comune di sbarco dal vano scale comune di cui al M.N. 267 sub 39.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che non risultano realizzate le pareti dell'atrio comune e l'U.I. costituente il presente lotto

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

comunica direttamente, attraverso comunque una porta divisoria, con i locali dell'U.I. di cui al M.N. 267 sub 42 (che peraltro risultano condotti in gestione dalla medesima società).

L'U.I. presenta forma in pianta rettangolare ed è dotata di ampie finestrature nelle pareti nord ed est.

In forza dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Pederobba, l'U.I. dovrebbe essere adibita a sala giochi e dovrebbe comprendere un unico locale dotato di servizi igienici con due w.c. e anti w.c.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che sono state realizzate opere per il ricavo di due locali.

La descrizione del bene costituente il **lotto 11 (undici)**, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 31** alla presente perizia di stima costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

Il bene costituente il **lotto 11 (undici)** presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente, come da documentazione fotografica allegata.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che il *Conduttore 5* ha riferito che si verificano infiltrazioni dal soffitto del vano scala comune di cui al M.N. 267 sub 39.

Lo scrivente Esperto Stimatore, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali, e altresì la manutenzione di tutti gli impianti

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

L'U.I. di cui al M.N. 267 sub 41, per quanto è stato possibile accertare ed è stato riferito nel corso del sopralluogo, è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto fognario;
- altri impianti specifici per l'attività svolta.

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

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

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

Superficie commerciale convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 267 sub 41 – cat. C/1

-		1		
ocali principali	m^2	166,3 x 1,0		m^2 166,3
Superficie totale commerciale convenzionale				**m^2 166,3**

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Generalità

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

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

Con riferimento al bene immobile costituente il **lotto 11 (undici)**, in particolare, risulta il contratto di locazione ad uso diverso di abitazione in data 12/12/2023 N. 5429 serie 3T registrato nel 2023 (cfr. file denominato "*Loc. n. 5429-3T 2023 Montebelluna*" dell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente esamina quindi il menzionato contratto di locazione.

"*Contratto di locazione ad uso diverso di abitazione*" in data 12/12/2023 N. 5429 serie 3T registrato nel 2023

Il nominativo del *Conduttore 5* è indicato nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Nelle premesse del contratto è riportato "*che il locatore ha la libera e piena disponibilità dell'unità immobiliare sita in Comune di Pederobba (TV), Feltrina ,19/2 c/o* [redacted] *la porzione di fabbricato di*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

mq. 153 sez. B Foglio 3 Particella n 267sub 41 ...".

L'art. 2 del contratto prevede che "*Il locatore concede con il presente atto in locazione al conduttore, che la accetta, l'unità immobiliare descritta in premessa ...*".

Nell'art. 3 del contratto viene specificato che "*Il contratto è stipulato per la durata di anni 6=(sei) con decorrenza dal 01/01/2024 e scadenza il 31/12/2029. Alla prima scadenza il contratto è prorogato di diritto di 6=(sei) anni, se nessuna delle parti comunica all'altra almeno 12=(dodici) mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo. La stessa disciplina si applica ad ogni successiva scadenza.*

Alla scadenza del periodo di proroga sessennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 12=(dodici)mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni ...".

Nell'art. 4 del contratto viene pattuito che "*Il canone di locazione è pattuito tra le Parti in euro 7.800,00=(settemilaottocento virgola zero zero) con I.V.A. esente, ai sensi dell'art. 10, primo comma numero 8 del D.P.R. 633/72, che il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente in rate di euro 650,00= (seicentocinquantavirgolazerozero) + marca da bollo da 2,00 € per esenzione IVA, in via anticipata, a mezzo bonifico entro il 15=(quindici) di ciascun mese sul conto corrente bancario intestato al locatore ...*".

L'art. 5 del contratto stabilisce che "*Si conviene che il canone di locazione, a*

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

partire dal 01/05/2025, venga aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla legge in materia di locazione ovvero in base alla variazione del costo vita relativo l'indice nazionale per le famiglie degli operai e degli impiegati calcolato per intero ...".

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Tenuto conto dei canoni di mercato attuali per unità immobiliari similari nella zona e valutate le specifiche caratteristiche intrinseche, l'ubicazione e lo stato manutentivo del bene costituente il presente lotto, lo scrivente Esperto Stimatore, valuta che il canone locativo può ritenersi pari a 4,00 €/m^2 mensili esente IVA.

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell'U.I. locata pari a 166,3 m^2, lo scrivente valuta come equo e congruo che il canone di mercato possa essere di 665,20 €/mensili esente IVA (che si arrotonda a 650,00 €/mensili esente IVA), ossia pari a 7.800,00 €/annui esente IVA (diconsi Euro settemilaottocento / 00).

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, ossia deve essere rispettata la seguente disequazione: canone praticato > 66,6 % giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone praticato di 7.800,00 €/annui esente IVA (che aggiornato a norma del contratto di locazione risulta alla data odierna di 7.901,40 €/annui esente IVA) è pressoché identico rispetto a quello valutato equo e congruo e pertanto la condizione è rispettata.

Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone attualmente pagato non è da considerarsi vile.

VERIFICA CONFORMITÀ DELL'U.I. COSTITUENTE IL LOTTO -

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Per la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato si farà espresso riferimento alle pratiche edilizie elencate nel capitolo denominato "*PER TUTTI I LOTTI DA 2 (DUE) A 20 (VENTI)*" analizzando, in particolare, le pratiche pertinenti al lotto in questione.

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto assentiti relativi all'U.I. costituente il presente lotto e/o alla porzione di fabbricato che la comprende, e in particolare di quelli allegati alla concessione edilizia N. 23/2000 in data 13/11/2000 – prot. 1975 per eseguire "*modifiche interne per ricavo sala giochi*" (cfr. file denominato "*2000-11-13_c.e. 23-2000 prot. 1975*" contenuto nell'allegato **sub 13** alla presente perizia di stima), per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- risultano realizzate opere per il ricavo di due locali;
- nella parete sud, in prossimità della porta che comunica che dovrebbe comunicare con una bussola e/o atrio comune di sbarco dal vano scale comune di cui al M.N. 267 sub 39 (si è utilizzato il condizionale in quanto il sottoscritto ha accertato che non risultano realizzate le pareti dell'atrio comune e l'U.I. costituente il presente lotto comunica direttamente, attraverso comunque una porta divisoria, con i locali

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

dell'U.I. di cui al M.N. 267 sub 42 - che peraltro risultano condotti in gestione dalla medesima società) è presente un ispessimento di dimensioni pari a circa 1,60 m di larghezza x 0,40 m di spessore;

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

Considerazioni conclusive

In conseguenza di quanto è stato segnalato, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'U.I. di cui al presente lotto pienamente conforme allo stato realizzato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima del bene che forma il presente lotto.

Con riguardo al complesso immobiliare in generale, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato alcune difformità tra quanto realizzato e quanto assentito, fra cui principalmente quelle segnalate nella parte descrittiva e nella verifica di conformità dell'U.I. costituente il lotto in esame.

Tenuto conto, in particolare, della difformità accertata a livello della copertura che riguarda la realizzazione di volumi tecnici non autorizzati e dell'assenza di agibilità di parte del piano interrato, lo scrivente Esperto Stimatore, in via cautelativa, non può escludere l'esistenza di altre difformità capaci eventualmente di incidere anche sui parametri urbanistici dello stesso complesso e, di conseguenza, valuta opportuna e necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per l'intero complesso, e tutto ciò al fine

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

di rendere lo stato realizzato compiutamente conforme a quello assentito anche con riguardo alle parti comuni.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetria catastale

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 267 sub 41 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime già segnalate nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e a meno della seguente:

- la documentazione catastale non risulta aggiornata rispetto alla precedente destinazione d'uso posseduta dall'U.I. In particolare, la planimetria riporta ancora le destinazioni d'uso dei locali come adibiti a banca e l'elaborato planimetrico descrive l'U.I. ancora come "*sala giochi*".

Considerazioni conclusive

Una volta regolarizzato quanto realizzato, si renderà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per aggiornare la planimetria catastale dell'U.I. costituente il **lotto 11 (undici)** rendendola pienamente conforme a quanto realizzato e assentito.

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

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

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.

Tenuto conto di quanto già precisato nei precedenti punti, il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito ad eventuali difformità che dovessero sussistere sulle parti comuni comprese nel complesso e comunque che potessero incidere sul rispetto dei parametri urbanistici del fabbricato in generale.

DIVISIBILITÀ

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

Nel caso in esame, il **lotto 11 (undici)** è formato per l'intero della piena proprietà da un locale commerciale adibito a palestra.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 11 (undici)**

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità potrebbero risultare sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso attuali.

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

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

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 11 (undici)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL BENE

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 11 (undici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Pederobba – Sez. B – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 267 sub 41, via Feltrina n. 19 Piano 1, cat. C/1, cl. 1, cons. 153 m^2, S.C. 159 m^2, R.C. € 1.343,30

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

Nell'elenco dei subalterni viene descritto "*SALA GIOCHI*".

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

avente la superficie lorda commerciale convenzionale di **m^2 166,3**

Attraverso ricerche di mercato effettuate presso operatori di settore, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile per U.I. con la medesima tipologia edilizia, ubicazione, destinazione d'uso e con stato conservativo normale è pari a circa €/m^2 1.200,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche proprie dell'U.I. in esame:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,80$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

e delle finiture - $k_4 = 0,95$

- coefficiente di piano - $k_5 = 0,90$
- coefficiente di visibilità - $k_6 = 1,00$
- coefficiente di ampiezza – $k_7 = 0,95$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

1.200,00 €/m^2 x Πk_i =

= 1.200,00 €/m^2 x (k_1 x k_2 x k_3 x k_4 x k_5 x k_6 x k_7) =

= 1.200,00 €/m^2 x (0,80 x 1,05 x 0,95 x 0,95 x 0,90 x 1,00 x 0,95)

= 1.200,00 €/m^2 x (0,65) = 777,81 €/m^2

che si arrotonda a 780,00 €/m^2

166,3 m^2 x 780,00 €/m^2 =	€	129.714,00

A detrarre:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate tra quanto realizzato e l'ultimo stato assentito e per le pratiche catastali necessarie a dare la planimetria pienamente conforme a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria e comunque ad effettuare tutti gli aggiornamenti / allineamenti e prestazioni professionali tecniche che si renderanno necessari, ogni onere compreso € - 10.000,00
- deprezzamento sommario e cautelativo per tenere

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

conto delle problematiche che potrebbero insorgere, a seguito della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per l'intero complesso, tra quanto realizzato e quanto sarà richiesto dalla presente e/o futura normativa in tema edilizio-urbanistico, igienico-sanitario, di efficientamento energetica, di accessibilità, impiantistico e strutturale, per gli eventuali lavori di adeguamento che potrebbero interessare impianti comuni, finiture, strutture, opere di efficientamento energetico, ecc. e comunque per le indeterminatezze sull'esito della pratica in sanatoria che si dovrà presentare, in termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. (a tal riguardo l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che è impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su quanto sopra in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti solo all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c

esecutiva e dell'Esperto Stimatore), individuato a corpo nella misura del 5% sul valore complessivo del bene costituente il presente lotto (- 5% x € 129.714,00)	€	- 6.485,70
VALORE DI MERCATO DEL **LOTTO 11 (UNDICI)**	€	113.228,30
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dell'U.I., la vendita senza la garanzia per eventuali vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	- 22.645,66
VALORE BASE DEL LOTTO 11 (UNDICI)	€	90.582,64
che si arrotonda a	**€**	**90.600,00**

diconsi euro novantamilaseicento / 00.

Firmato Da: LANFRANCO TESSER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14f63b7047b7a971900793a1ecded62c