

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 343/2022 R.G.E.

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA
IQERA ITALIA S.P.A. rappresentato e difeso dall'Avv. Laura Munari e con
domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in via Daniele Manin, 37
(lauramunari@pec.ordineavvocatitrevise.it)

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESECUTATO 3

ESECUTATO 4

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI PIEVE DI GRAPPA (TV)
DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 15/01/2025 per la stima di beni immobili in Pieve di Grappa (TV) di proprietà degli *Esecutati 1, 2, 3 e 4*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino, 12, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 15/01/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

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

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

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

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa (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.).

Con nota e-mail pec in data 27/01/2025 lo scrivente 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.

In pari data il sottoscritto provvedeva anche a chiedere allo Studio Notaio Stefani Massimo copia dell'atto di compravendita in data 04/08/2006 rep. 31377/7817 del Notaio Massimo Stefani, con il quale gli *Esecutati* sono entrati in possesso dei beni pignorati.

Successivamente lo Studio Notaio Stefani Massimo inviava copia dell'atto richiesto.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi il Dott. Igino Berti, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 28/01/2025.

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

Con nota e-mail pec in data 07/02/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *"... in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui nominativi da lei indicati ... non risultano contratti (della tipologia*



negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”.

In data 17/02/2025 il Comune di Pieve del Grappa (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 2492.

In data 03/03/2025, dato che la procedente, seppur sollecitata, non aveva provveduto a versare il fondo spese entro il termine disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente depositava istanza di sospensione delle operazioni peritali.

Con provvedimento in pari data l'Ill.mo Sig. Giudice disponeva che “... *il creditore procedente provveda al pagamento del fondo spese entro il termine del 18 marzo 2025, riservando all'esito l'eventuale estinzione dell'esecuzione per inattività del creditore procedente*”.

In data 12/03/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice l'avvenuto pagamento del fondo spese da parte della procedente.

Con provvedimento in data 13/03/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice disponeva la ripresa delle operazioni peritali.

In data 08/05/2025 lo scrivente chiedeva alla società Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliare, amministratrice del fabbricato condominiale comprendente anche gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito degli *Esecutati 1, 2, 3 e 4* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva altresì di inviare copia del Regolamento di Condominio.

Con nota e-mail pec in data 14/05/2025 la Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliare forniva la documentazione richiesta.



Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 29/05/2025 a:

- **Avv. Laura Munari**, legale di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A. -*creditrice procedente* - tramite e-mail pec all'indirizzo:
lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **Dott. Igino Berti**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo igino.berti@odcectv.legalmail.it;
- *Esecutati 1, 2, 3 e 4* tramite raccomandata A.R. ai rispettivi indirizzi di residenza ai quali è stato notificato l'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 17/06/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa, non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione degli *Esecutati 1, 2, 3 e 4* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono, per l'intero della piena proprietà:

- un appartamento al primo piano censito al C.F. – Comune di Pieve del Grappa – Foglio 13 – M.N. 903 sub 43;
- un magazzino al piano interrato censito al C.F. – Comune di Pieve del Grappa – Foglio 13 – M.N. 903 sub 62;



- un'autorimessa al piano interrato censito al C.F. – Comune di Pieve del Grappa – Foglio 13 – M.N. 903 sub 83,

il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “*Residenza La Filanda*”, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un **unico lotto**.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Pieve del Grappa (TV) – Foglio 13

BENE 1

M.N. 903 sub 43, vicolo Quattro Novembre n. 14, piano 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m² 101 (totale escluse aree scoperte m² 101), R.C. € 490,63

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053006 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53006.1/2024)*”

nell'elaborato planimetrico viene descritta “*ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.*”

BENE 2

M.N. 903 sub 62, vicolo Quattro Novembre n. 14, piano S1, cat. C/2, cl. 4, cons. m² 4, S.C. totale m² 5, R.C. € 7,85

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053008 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53008.1/2024)*”



nell'elaborato planimetrico viene descritta “MAGAZZINO (INVARIATO)”

BENE 3

M.N. 903 sub 83, vicolo Quattro Novembre n. 14, piano S1, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 13, S.C. totale m² 15, R.C. € 31,56

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053010 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53010.1/2024)*”

nell'elaborato planimetrico viene descritta “*AUTORIMESSA (INVARIATA)*” con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani, registrato a Bassano del Grappa il 22/08/2006 al N. 4032 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/08/2006 ai nn. 43899/25434 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima), viene precisato che “*Trattasi di appartamento al piano primo (M.N. 903 sub 43), cantina al piano interrato (M.N. 903 sub 62) e autorimessa al piano interrato (M.N. 903 sub 83), facenti parte del complesso condominiale denominato "RESIDENZA LA FILANDA". Il tutto meglio individuabile catastalmente nelle planimetrie ed elaborato planimetrico che in un unico fascicolo in fotocopia si allegano al presente atto sotto la lettera 'A'.*

Unitamente a quanto sopra viene venduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai seguenti beni comuni non censibili:

M.N. 903 sub 18, Vicolo IV Novembre, p. T, bcnc (area di mq 834 ad uso pubblico) comune ai sub dal 27 al 108;



M.N. 903 sub 19, Vicolo IV Novembre, p. T, bcnc (corte e terrazzo di mq 130) comune ai sub dal 27 al 108;

M.N. 903 sub 20, Vicolo IV Novembre, p. T-S1-1-2, bcnc (androne, vano scala ed ascensore) comune ai sub dal 27 al 89;

M.N. 903 sub 22, Vicolo IV Novembre, p. T-1-2, bcnc (vano scala) comune ai sub 27, 28, 43, 44 e 53;

M.N. 903 sub 25, Vicolo IV Novembre, p. S1, bcnc (corridoio) comune ai sub 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 33;

M.N. 903 sub 26, Vicolo IV Novembre, p. S1-T, bcnc (scivolo, tunnel autorimesse e percorso pedonale) comune ai sub dal 68 al 89;

M.N. 903 sub 109, Vicolo IV Novembre, p. S1, bcnc (stanza autoclave) comune ai sub dal 27 al 55;

M.N. 903 sub 110, Vicolo IV Novembre, p. T, bcnc corte di mq 437 comune ai sub dal 68 al 106;

e con la precisazione che detta quota corrisponde a complessivi 24,64/1000 (ventiquattro virgola sessantaquattro millesimi), di cui 21,65/1000 (ventuno virgola sessantacinque millesimi) sono relativi all'appartamento di cui al M.N. 903 sub 43, 0,68/1000 (zero virgola sessantotto millesimi) sono relativi alla cantina di cui al M.N. 903 sub 62 e 2,31/1000 (due virgola trentuno millesimi) sono relativi all'autorimessa di cui al M.N. 903 sub 83”.

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

Nel regolamento di condominio (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) ricevuto in copia dalla società Massaro Gestioni e Consulenze



Immobiliari, amministratrice condominiale, nella nell'art. 4 – *Cose di proprietà comune* - viene precisato che: *“Sono di proprietà e uso comune a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base all'atto di acquisto non risultino di proprietà singola ed indivisibile di un Condominio. Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini partecipanti al complesso residenziale “LA FILANDA”:*

- *il suolo su cui sorge il fabbricato, le aree comuni con destinazione a verde, i muri maestri, i percorsi pedonali, la recinzione perimetrale, i locali tecnici, il cortile, l'impianto elettrico e della forza motrice per l'illuminazione dell'area scoperta, tutte le opere decorative esterne del fabbricato comprese quelle di rivestimento, nonché tutto quanto previsto dall'art. 1117 C.C.*

Per singolo vano scala sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile dei Condomini in esso residenti (come da proporzione indicata nelle annesse tabelle):

- *l'androne d'ingresso, i muri del vano scala e le scale di accesso ai piani con i relativi elementi accessori e pianerottoli, i vani contatori, l'impianto dell'energia elettrica per i locali, i servizi e gli impianti comuni, l'impianto telefonico, citofonico e televisivo fino alla diramazione degli appartamenti, le colonne di sfato e di ventilazione, la rete della fognatura, gli scarichi dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti.*



I serramenti, gli scuri ed i poggiali sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, con l'obbligo però di rispettare le decisioni dell'Assemblea, allo scopo di non alterare con successive innovazioni l'estetica originaria dell'immobile".

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

In forza di quanto esposto e rimettendo in ogni caso la questione alla valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che la quota di comproprietà dei beni comuni di cui ai mappali M.N. 903 sub 18, M.N. 903 sub 19, M.N. 903 sub 20, M.N. 903 sub 22, M.N. 903 sub 25, M.N. 903 sub 26, M.N. 903 sub 109, M.N. 903 sub 110, non risulta pignorata;

- dai registri catastali, risulta che il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Pieve del Grappa Sezione Crespano del Grappa (TV) nel F° 13 con il M.N. 903 di are 49.12, ente urbano in forza di *"VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N. 2 proveniente dal comune di Crespano del Grappa D157; trasferito al comune di Pieve Del Grappa sezione Crespano Del Grappa M422A. (n. 3/2019)"*.
- nell'atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani, registrato a Bassano del Grappa il 22/08/2006 al N. 4032 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/08/2006 ai nn. 43899/25434, viene inoltre precisato che *"... l'area urbana di cui al M.N. 903 di are 49.12 risulta dalla fusione degli ex M.N. 903 e 1558, fusione operata giusta denuncia di*



cambiamento (Mod. 3/SPC) N. 509705 presentata all'U.T.E. di Treviso il 26 novembre 2003.

Le parti dichiarano di essere conoscenza che stante la non omogeneità delle ditte proprietarie dei vari subalterni del M.N. 903 il soppresso M.N. 1558 del Catasto Terreni corrisponde al M.N. 903 sub 19 del Catasto Fabbricati.

Si precisa altresì che i fabbricati eretti sulla suddetta area urbana risultano così accatastati nella denuncia di variazione n. 24231.1/2005 presentata presso l'U.T.E. di Treviso in data 17 novembre 2005, n. TV0337908 di prot.”;

- nel certificato notarile in atti viene inoltre precisato che “... con variazione territoriale del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019, Legge Regionale 24/01/2019 n. 2, tali beni, provenienti dal comune di Crespino del Grappa, sono stati trasferiti al comune di Pieve del Grappa”.

La documentazione catastale riguardante i beni costituenti il lotto unico formato è allegata **sub 4** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

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

- mappale N. 664, N. 665, n. 2073, n. 834, n. 644 e pubblica strada denominata via Stefano Zardo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Nell'atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani, registrato a Bassano del Grappa



il 22/08/2006 al N. 4032 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/08/2006 ai nn. 43899/25434 viene riportato che: *“Le parti dichiarano che gli immobili oggetto del presente atto confinano:*

- l'appartamento di cui al M.N. 903 sub 43 con stacco del fabbricato, M.N. 903 sub 22, sub 44, stacco del fabbricato e M.N. 903 sub 11;

- la cantina di cui al M.N. 903 sub 62 con M.N. 903 sub 20, sub 61, sub 25, sub 63 e sub 60;

- l'autorimessa di cui al M.N. 903 sub 83 con M.N. 903 sub 82, terrapieno, M.N. 903 sub 84 e sub 26;

salvo i più recenti e precisi”.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, nulla escluso od eccettuato, così come del resto sono pervenuto agli *Esecutati 1, 2, 3 e 4* con:

- dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 22/02/2011 al n. 197/9990, trascritta a Treviso il 01/06/2011 al n. 12572 di formalità;
- atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani, registrato a Bassano del Grappa il 22/08/2006 al N. 4032 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/08/2006 ai nn. 43899/25434 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima).



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

- *“M.N. 903 sub 43 ...*

M.N. 903 sub 62 ...

M.N. 903 sub 83 ...

Trattasi di appartamento al piano primo (M.N. 903 sub 43), cantina al piano interrato (M.N. 903 sub 62) e autorimessa al piano interrato (M.N. 903 sub 83), facenti parte del complesso condominiale denominato "RESIDENZA LA FILANDA". Il tutto meglio individuabile catastalmente nelle planimetrie ed elaborato planimetrico che in un unico fascicolo in fotocopia si allegano al presente atto sotto la lettera 'A'.

Unitamente a quanto sopra viene venduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai seguenti beni comuni non censibili:

M.N. 903 sub 18, *Vicolo IV Novembre, p. T, bcnc (area di mq 834 ad uso pubblico) comune ai sub dal 27 al 108;*

M.N. 903 sub 19, *Vicolo IV Novembre, p. T, bcnc (corte e terrazzo di mq 130) comune ai sub dal 27 al 108;*

M.N. 903 sub 20, *Vicolo IV Novembre, p. T-S1-I-2, bcnc (androne, vano scala ed ascensore) comune ai sub dal 27 al 89;*

M.N. 903 sub 22, *Vicolo IV Novembre, p. T-I-2, bcnc (vano scala) comune ai sub 27, 28, 43, 44 e 53;*

M.N. 903 sub 25, *Vicolo IV Novembre, p. S1, bcnc (corridoio) comune ai sub 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 33;*

M.N. 903 sub 26, *Vicolo IV Novembre, p. S1-T, bcnc (scivolo, tunnel autorimesse e percorso pedonale) comune ai sub dal 68 al 89;*



M.N. 903 sub 109, Vicolo IV Novembre, p. S1, bcnc (stanza autoclave)
comune ai sub dal 27 al 55;

M.N. 903 sub 110, Vicolo IV Novembre, p. T, bcnc corte di mq 437 comune
ai sub dal 68 al 106;

e con la precisazione che detta quota corrisponde a complessivi
24,64/1000 (ventiquattro virgola sessantaquattro millesimi), di cui
21,65/1000 (ventuno virgola sessantacinque millesimi) sono relativi
all'appartamento di cui al M.N. 903 sub 43, 0,68/1000 (zero virgola
sessantotto millesimi) sono relativi alla cantina di cui al M.N. 903 sub 62
e 2,31/1000 (due virgola trentuno millesimi) sono relativi all'autorimessa
di cui al M.N. 903 sub 83”;

- “PROVENIENZA

L'area su cui è eretto il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto
del presente atto è pervenuta alla parte venditrice per atto di
compravendita autenticato in data 31 ottobre 1997 dal Notaio Massimo
Stefani di Bassano del Grappa, n. 7.019 di repertorio, registrato a Bassano
del Grappa il 14 novembre 1997 al numero 1781 mod. 2V e trascritto a
Treviso il 25 novembre 1997 ai numeri 34614/24756 e 34615/24757”.

- “CLAUSOLE E GARANZIE

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti degli immobili
suddetti, liberi da persone e cose gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e
ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato ed in particolare
con tutte le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato
e dall'inserimento del fabbricato stesso nell'ambito di un piano di recupero
di iniziativa privata denominato "EX FILANDA" con tutte le conseguenze



relative. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti ed accettati dalla parte acquirente, la quale dichiara di aver visitato le unità compravendute, controllato l'esecuzione dei lavori e la qualità dei materiali e di aver trovato tutto di proprio gradimento ... La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza dei portati di cui alla convenzione in data 29 giugno 2000, n.1.807 di rep. del Notaio Anna Favarato di Crespano del Grappa, registrata a Montebelluna il 6 luglio 2000 al n. 1496 e trascritta a Treviso il 6 luglio 2000 ai nn. 26007/18112, i cui oneri restano a carico della parte venditrice.

In merito a detta convenzione la parte acquirente dà ampio mandato alla società venditrice di portare a compimento in qualunque forma e modo gli oneri ed obbligazioni con il Comune di Crespano del Grappa, autorizzandola a stipulare qualunque tipo di atto anche con efficacia reale relativamente alle porzioni del complesso interessato e comunque in esecuzione della citata convenzione.

Il tutto comunque senza alcun onere per la parte acquirente.

Gli acquirenti dichiarano di conoscere e si impegnano a rispettare il regolamento di condominio e la tabella millesimale che trovansi allegati, in un unico fascicolo, sotto la lettera 'B' all'atto in data 10 gennaio 2005, n. 6.798 di repertorio del Notaio Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa, ivi registrato il 21 gennaio 2005 al n. 320 mod. 1T, trascritto a Treviso il 5 febbraio 2005 ai nn. 4893 R.G. e 3445 R.P.

La parte venditrice dichiara che l'accesso al fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto avviene da Via IV Novembre attraverso la stradina esistente a cavallo dei M.N. 665 e 664 del Foglio 13



(tredici) di proprietà di terzi, giusta servitù attiva di passaggio esistente altresì per il posizionamento delle condotte relative ai sotto servizi. La parte venditrice garantisce altresì la regolarità urbanistico-edilizia di quanto oggetto del presente atto, e presta la consueta garanzia del costruttore, dichiarando di aver eseguito l'edificazione a propria cura e spese, a regola d'arte e senza ledere i diritti di terzi; garantisce inoltre che gli impianti tecnologici, idro-termo sanitari ed elettrici sono stati regolarmente eseguiti ed installati e che sono perfettamente funzionanti ed adatti all'uso".

- **"DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione urbanistica, il signor ... (n.d.r.: omissis), quale legale rappresentante della società venditrice, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiara che la costruzione dell'originario fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967.

Dichiara inoltre che il Comune di Crespano del Grappa, in relazione al complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto, ha rilasciato i seguenti provvedimenti edilizi ...

- autorizzazione edilizia ad attuare un piano di recupero denominato "EX FILANDA" n. 2000/01 in data 5 febbraio 2001;

- concessione edilizia per eseguire le opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero denominato "EX FILANDA" n. 2000/01 in data 5 febbraio 2001;



- concessione edilizia per ristrutturazione n. 2000/40, prot. n. 2646, in data 16 marzo 2001;
- concessione edilizia n. 17/02 in data 31 ottobre 2002;
- D.I.A. n. 13/02 in data 17 aprile 2002;
- permesso di costruire n. 16/2004 in data 1° ottobre 2004;
- permesso di costruire n. 40/2004 in data 1° ottobre 2004.

Dichiara inoltre che in data 22 giugno 2005 il suddetto Comune ha rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 5746 licenza n. 4 anno 2005, relativamente all'intero complesso edilizio ...”

La copia del Regolamento di Condominio ricevuta in copia dall'amministratrice condominiale viene allegata **sub 3** alla presente relazione.

DITTA INTESTATARIA

In forza di:

- dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 22/02/2011 al n. 197/9990, trascritta a Treviso il 01/06/2011 al n. 12572 di formalità;
- atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani, registrato a Bassano del Grappa il 22/08/2006 al N. 4032 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/08/2006 ai nn. 43899/25434 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima).

la ditta intestataria dei beni risulta:

- **Esecutato 1** per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
- **Esecutato 2** per la quota pari a 1/6 della piena proprietà;



- *Esecutato 3* per la quota pari a 1/6 della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a 1/6 della piena proprietà.

Nel richiamato atto di compravendita viene riportato, tra altre cose, che:

- L'*Esecutato 1* ha dichiarato di “*essere di stato civile libero*”.

Tali intestati risultano anche nelle visure catastali dei beni immobili pignorati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 26/05/2025 è emerso che successivamente alla data del 01/08/2022, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque antecedente a quella del 29/08/2022 alla quale è aggiornata la certificazione notarile depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari:

- a carico dell'*Esecutato 1* non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle indicate nella detta certificazione notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima);
- a carico dell'*Esecutato 2*, dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* risultano ulteriori formalità rispetto a quelle indicate nella detta certificazione notarile e, in particolare la trascrizione in data 25/10/2024 ai nn. 38830/28121 di cui lo scrivente ha provveduto a reperirne copia (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima) e che comunque era stata depositata dalla *Creditrice procedente* in data 11/11/2024.

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate in data 26/05/2025, si evince che i beni pignorati risultano liberi da



trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 23742 del 12/08/2022

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso in data 24/03/2022 rep. 979 a favore di “**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**” con sede a Napoli (domicilio ipotecario eletto: SOVIME S.R.L. PER AMCO S.P.A. VIA PIGNA N. 103 80128 NAPOLI), contro l’*Esecutato 1*, l’*Esecutato 2*, l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4* e gravante i beni pignorati ciascuno per la rispettiva quota di proprietà.

*** Seconda ed ultima trascrizione (dalle ispezioni ordinarie effettuate – cfr. nota allegata sub 6 alla presente perizia di stima)**

Trascrizione N. 28121 del 25/10/2024

Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso dal Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso – Terza Sezione in data 15/07/2024 rep. 1359 a favore di *Esecutato 2*, *Esecutato 3* e *Esecutato 4*, contro il *Proprietario 3* e gravante i beni pignorati relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 11282 del 24/08/2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all’atto rep. 31378/7818 in data 04/08/2006 ai rogiti del Notaio Massimo



Stefani di Bassano del Grappa, per la somma capitale di € 170.000,00 e per il totale di € 270.257,00, durata 15 anni, a favore di “**CASSA RURALE DELLA BASSA VALSUGANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETÀ COOPERATIVA**”, con sede a Grigno (TN) (domicilio ipotecario eletto: Grigno Via Vittorio Emanuele 144) contro l’**Esecutato 1** e il **Proprietario 3** e gravante i beni pignorati, ciascuno per la rispettiva quota di proprietà.

Nella certificazione notarile viene riportato:

“Annotazione di surrogazione ai sensi della legge 40/2007 annotata il 30/12/2008 ai nn. 7668 di formalità, a favore di Veneto Banca spa con sede a Montebelluna”.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 7093 del 06/11/2019

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di cui all’atto rep. 2604 in data 27/09/2019 emesso dal Giudice di Pace di Treviso, per la somma capitale di € 2.276,33 e per il totale di € 7.000,00 e a favore di “**CONDOMINIO RESIDENCE LA FILANDA**”, con sede a Pieve del Grappa (TV), C.F. 92026520269 (richiedente Avv. Pellizzer Ortis, Via G. Marconi, 102 a San Zenone degli Ezzelini), contro l’**Esecutato 1** e gravante i beni pignorati per la rispettiva quota di proprietà.

COSTITUITI	E/O	INTERVENUTI	NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE			

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 25/05/2025 non risultano ulteriori creditori costituiti e/o intervenuti ad eccezione della Creditrice procedente.

DESCRIZIONE DEI BENI



La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 7** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da:

- un appartamento al primo piano censito al C.F. – Comune di Pieve del Grappa – Foglio 13 – M.N. 903 sub 43;
- un magazzino al piano interrato censito al C.F. – Comune di Pieve del Grappa – Foglio 13 – M.N. 903 sub 62;
- un'autorimessa al piano interrato censito al C.F. – Comune di Pieve del Grappa – Foglio 13 – M.N. 903 sub 83,

il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “*Residenza La Filanda*” sito in centro a Pieve del Grappa (TV) in vicolo IV Novembre al civico 14.

Per quanto è stato possibile accertare e in forza della documentazione reperita agli atti del Comune di Pieve del Grappa, il fabbricato condominiale che li comprende risulta di impianto storico poi ristrutturato con interventi edilizi compresi tra il 2000 e il 2005.

Esso presenta tipologia edilizia e strutturale propria dell'epoca in cui è stato ristrutturato.

Il fabbricato condominiale si sviluppa su più corpi di fabbrica e su tre livelli fuori terra oltre che su uno interrato.

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

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura in tonalità crema con qualche elemento architettonico di tonalità arancione.



Per quanto è stato possibile accertare, i serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno di con dipintura di tonalità verde.

Il fabbricato è dotato di più ingressi e vani scale comuni, oltre che di altri ingressi privati a specifiche U.I.

All'appartamento di cui al M.N. 903 sub 43, in particolare, si accede al piano terra dall'ingresso e vano scale comune censito con il M.N. 903 sub 22.

Il portoncino di ingresso condominiale presenta telaio in legno portante specchiatura in vetro.

Come già più sopra precisato nel precedente paragrafo *identificazione catastale*, dall'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e al *Proprietario 3* e dal Regolamento di Condominio si desume che il fabbricato è dotato anche di parti comuni.

Le parti comuni del fabbricato per come desumibili dall'atto di compravendita e dal Regolamento di Condominio sono già state riportate nel detto paragrafo *identificazione catastale*, a cui per brevità si rimanda.

Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 903 sub 43

L'U.I. di cui al M.N. 903 sub 43 è costituita da un appartamento che si sviluppa al primo piano.

L'appartamento si sviluppa nella porzione nord del fabbricato condominiale e, come più sopra precisato, è accessibile dal vano scale comune di cui al M.N. 903 sub 22.

All'appartamento si accede dal vano scale per mezzo di un portoncino di sicurezza.

L'U.I. è dotata di serramenti esterni costituiti da scuri in legno e interni aventi telaio in legno portanti vetro camera di caratteristiche verosimilmente in uso



all'epoca di realizzazione del serramento.

Esso comprende catastalmente il soggiorno, la cucina, il ripostiglio, due camere, il bagno e il disimpegno.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità bianca.

I pavimenti sono in listelli di legno ad eccezione del bagno che presenta pavimento in piastrelle di ceramica.

Il bagno ha anche le pareti rivestite parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 903 sub 43 si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione, costituendone parte integrante e sostanziale.

Descrizione del magazzino di cui al M.N. 903 sub 62

Il magazzino di cui al M.N. 903 sub 62 si sviluppa al piano interrato del fabbricato.

Ad esso si accede per mezzo del corridoio comune di cui al M.N. 903 sub 25.

Il magazzino è dotato di porta d'ingresso metallica e presenta pavimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura di tonalità bianca.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 903 sub 62 si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione.

Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 903 sub 83

L'autorimessa di cui al M.N. 903 sub 83 si sviluppa al piano interrato del fabbricato.



Ad essa si accede per mezzo dello scivolo, tunnel autorimesse e percorso pedonale di cui al M.N. 903 sub 26.

L'autorimessa si sviluppa a sud della corsia di manovra e, in particolare, è la quinta a partire da est.

Essa è dotata di portone basculante metallico con apertura manuale.

L'autorimessa presenta pavimento in calcestruzzo lisciato e le pareti e il soffitto con le strutture al grezzo.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 903 sub 83 si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

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

Il sottoscritto segnala che la parete del bagno ove è installato il doccia presenta alcune tracce di umidità e muffa.

Ad ogni modo, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene comunque necessaria la manutenzione ordinaria dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, la ridipintura dei locali previo risanamento della porzione di muratura che presenta tracce di muffa, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nella cucina e con



- elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto elettrico sotto traccia;
 - impianto idrico-sanitario;
 - impianto fognario;
 - impianto di antenna TV condominiale;
 - impianto videocitofonico;
 - predisposizione per impianto telefonico.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano 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 commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale, determinata in forza delle planimetrie catastali, risulta:

U.I. di cui al M.N. 903 sub 43 – appartamento al primo piano

- locali abitabili	m ²	95,4 x 1,0	m ²	95,4
--------------------	----------------	------------	----------------	------

U.I. di cui al M.N. 903 sub 62 – magazzino al piano interrato

- cantina	m ²	5,2 x 0,5	m ²	2,6
-----------	----------------	-----------	----------------	-----

U.I. di cui al M.N. 903 sub 83 – autorimessa al piano interrato



- autorimessa	m ²	17,3 x 0,5	m ²	<u>8,7</u>
---------------	----------------	------------	----------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale	m²	106,7
--	-----------	--------------

Generalità

- *debito consuntivo anni precedenti al biennio* € 946,67”

Considerati detti importi, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, cautelativamente, un debito commisurato all’ammontare dell’ultimo consuntivo disponibile (€ 932,92 per l’anno 2024) per due annualità, e quindi circa pari ad € **1.865,84**, potrebbe risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente allega **sub 9** alla presente perizia di stima la nota e-mail ricevuta in data 14/05/2025 dalla società Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliare, amministratrice condominiale.

L’amministratrice condominiale, con la medesima nota e-mail ha anche inoltrato copia del Regolamento di condominio che viene allegato **sub 3** alla presente perizia di stima.

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Pieve del Grappa (TV), il fabbricato comprendente anche i beni immobili oggetto di pignoramento risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia N. 2000/40 prot. 2646 del 16/03/2001 per i lavori di *“ristrutturazione ai sensi dell’art. 31 lett. D della Legge 457/78 di fabbricato denominato ‘Ex Filanda’ secondo il progetto presentato ...”*;
- D.I.A. n. 13/02 prot. 3173 del 17/04/2002 per i lavori di *“ampliamento del piano interrato del blocco adiacente a via S. Zardo ... L’intervento rientra tra quelli previsti ... e consistente in variante a concessione*



edilizia già rilasciata ...”;

- concessione edilizia N. 17/02 prot. 8170 del 14/10/2002 per i lavori di *“variante n. 2 in corso d’opera alla C.E. 2000/01 di ristrutturazione ex filanda per la costruzione di autorimessa interrata”;*
- permesso di costruire N. 39 prot. 9836 del 10/09/2003 per i lavori di *“variante in corso d’opera C.E. N. 40/2000 per modifiche prospettiche”;*
- permesso di costruire N. 16/2004 prot. 9954 del 01/10/2004 per i lavori di *“variante in corso d’opera alla Conc. Ed. N. 17/02 del 31/10/2002 per modifiche ai garages”;*
- permesso di costruire N. 40/2004 prot. 9951 del 01/10/2004 per i lavori di *“variante alla Conc. Ed. 2000/40 del 16/03/2001”;*
- certificato di agibilità prot. 5746 del 22/06/2005 per *“porzione del fabbricato derivante dalla ristrutturazione del complesso denominato ‘Ex Filanda’ sub dal 27 al 110 ad eccezione dei sub 29-30-34-35-36-39-40-41-42-55”.*

La documentazione ricevuta in copia dal Comune di Pieve del Grappa viene allegata **sub 10** alla presente relazione.

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

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore e/o diversa documentazione autorizzativa in atti del Comune di Pieve del Grappa (TV).

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

Con riguardo all’abitazione



Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Pieve del Grappa (TV), allegati al permesso di costruire N. 40/2004 prot. 9951 del 01/10/2004, 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:

- non sono stati realizzati gli ispessimenti per rendere uniforme la parete a ovest del pilastro tra il soggiorno e il disimpegno;
- la disposizione delle murature e dei fori e le dimensioni dei vari ambienti non sono perfettamente corrispondenti a quelle di progetto.

Con riguardo alla cantina

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Pieve del Grappa (TV), allegati al permesso di costruire N. 40/2004 prot. 9951 del 01/10/2004, 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.

Con riguardo all'autorimessa

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Pieve del Grappa (TV), allegati al permesso di costruire N. 16/2004 prot. 9954 del 01/10/2004, 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.



Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità accertate lo scrivente ritiene comunque opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente lotto unico.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. oggetto di pignoramento sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*” e a meno delle seguenti ulteriori:

- l'altezza riportata nella planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 903 sub 43 non è conforme a quanto realizzato. L'altezza utile sotto travetto del solaio in legno, infatti, è pari a 2,50 m;
- l'altezza riportata nella planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 903 sub 43 non è conforme a quanto realizzato. L'altezza utile sotto travetto del solaio in legno, infatti, è pari a 2,50 m e quella sotto tavolato è pari a circa 2,70 m;
- l'altezza riportata nella planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 903 sub 62 non è conforme a quanto realizzato. L'altezza utile, infatti, è pari a circa 2,50 m.

Considerazioni conclusive



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

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

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

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore, inoltre, segnala che non sono oggetto delle attività richieste nella presente procedura nemmeno quelle riguardanti la verifica della conformità dell'intero complesso condominiale, delle altre U.I. private e/o comuni e del rispetto dei relativi parametri urbanistici.



Il sottoscritto, pertanto, declina fin d'ora ogni responsabilità in merito ad eventuali difformità che dovessero sussistere su dette altre parti private e/o comuni comprese nel complesso e comunque che possano incidere sul rispetto dei parametri urbanistici del fabbricato in generale.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pieve del Grappa (TV) in data 17/02/2025 al prot. 2492 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI 1, 2, 3 E 4

Dalla certificazione notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita del 31/10/1997 al rep. 7019 del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa trascritto a Treviso il 25/11/1997 al N. 24756 di formalità, il *Proprietario 1* vendeva e la ditta intestataria dei beni risultava:
 - *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani, registrato a Bassano del Grappa il 22/08/2006 al N. 4032 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/08/2006 ai nn. 43899/25434, il *Proprietario 2* vendeva e la ditta intestataria dei beni risultava:
 - *Esecutato 1* per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - *Proprietario 3* per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.



3) con dichiarazione di successione in morte del *Proprietario 3*, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 22/02/2011 al n. 197/9990, trascritta a Treviso il 01/06/2011 al n. 12572 di formalità, la ditta intestataria dei beni risultava:

- **Esecutato 1** per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- **Esecutato 2** per la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà.
- **Esecutato 3** per la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà.
- **Esecutato 4** per la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore rileva di aver reperito la nota del 25/10/2024 ai nn. 38830/28121 con cui è stato trascritto l'atto giudiziario del 15/07/2024 rep. 1359 del Tribunale di Treviso – Terza Sezione avente come descrizione “accettazione di eredità con beneficio di inventario” con riportate nella sezione D le seguenti informazioni “*IL TRIBUNALE DI TREVISO - TERZA SEZIONE CIVILE P.Q.M.DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA CAUSA DI CUI IN EPIGRAFE, OGNI CONTRARIA DOMANDA, ECCEZIONE E DEDUZIONE RESPINTA, COSI' PROVVEDE:- ACCERTA E DICHIARA, RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI 1 /2 DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE COSI' CATASTALMENTE INDIVIDUATO:CAT ASTO FABBRICATI:COMUNE DI CRESPANO DEL GRAPPA(TV) FOGLIO 13MAPP. 903 SUB 43), VICOLO IV NOVEMBRE P.1, CAT.A/2, CL. 2^, CONS. VANI 5, SUP CA T. MQ. 95, R.E. 490,63;MAPP. 903SUB 62), VICOLO IV NOVEMBRE P. S1, CA T. C/2, CL. 4^, CONS. MQ.4, SUP CAT. MQ. 5, R.E. 7,85;MAPP. 903SUB 83), VICOLO IV NOVEMBRE P S1., CAT. C/6, CL. 5^, CONS. MQ. 13, SUP CAT. MQ. 15, R.E. 31,56; CHE ... (n.d.r.: **Esecutato 2**), ... (n.d.r.: **Esecutato 3**) E ... (n.d.r.:*



*Esecutato 4) SONO EREDI LEGITTIMI DI ... (n.d.r.: **Proprietario 3**)
DECEDUTO IL 15.03.2009 E CHE GLI STESSI HANNO ACCETTA TO
L'EREDITA' RELITTA DAL DE CUIUS CON BENEFICIO DI INVENTARIO,
AI SEN SI DEGLI ARTT. 475, 476, 487 E 485 C.C.;- NULLA PER LE SPESE.
TREVISO , 13 LUGLIO 2024IL GIUDICE DOTT.SSA LAURA CECCONSI
PRECISA QUANTO SE GUE:- GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE
ATTO, SONO IN ORIGINE SITI IN CRESPANO DEL GRAPPA (TV)
COMUNE AUTONOMO FINO AL 30/1/2019 ED ORA SIT I IN PIEVE DEL
GRAPPA (TV), CON GLI STESSI IDENTIFICATIVI CASTALI DI F OGLIO,
PARTICELLA E SUBALTERNO” (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di
stima).*

La detta nota di trascrizione, ad ogni modo, risulta anche depositata nel fascicolo telematico dalla Creditrice procedente in data 11/11/2024.

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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il lotto unico è formato da un'abitazione in appartamento, da una cantina e da un'autorimessa, tutte comprese in un fabbricato condominiale e formanti un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe



eventualmente concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero assolutamente sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero e comunque all'attuale destinazione d'uso.

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

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

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Pieve del Grappa (TV) – Foglio 13

BENE 1

M.N. 903 sub 43, vicolo Quattro Novembre n. 14, piano 1, cat. A/2, cl. 2,



cons. 5 vani, S.C. totale m² 101 (totale escluse aree scoperte m² 101), R.C. € 490,63

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053006 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53006.1/2024)*”

nell’elaborato planimetrico viene descritta “*ABITAZIONE (DER. DAL SUB 6) INV.*”

BENE 2

M.N. 903 sub 62, vicolo Quattro Novembre n. 14, piano S1, cat. C/2, cl. 4, cons. m² 4, S.C. totale m² 5, R.C. € 7,85

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053008 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53008.1/2024)*”

nell’elaborato planimetrico viene descritta “*MAGAZZINO (INVARIATO)*”

BENE 3

M.N. 903 sub 83, vicolo Quattro Novembre n. 14, piano S1, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 13, S.C. totale m² 15, R.C. € 31,56

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053010 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53010.1/2024)*”

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

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 106,7**

Sulla base di ricerche di mercato effettuate per immobili di simili caratteristiche intrinseche ed



estrinseche e confrontando i valori dichiarati in compravendite di simili lotti ricompresi nel medesimo complesso residenziale, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile è pari a circa €/m² 1.000,00.

106,7 m² x 1.000,00 €/m² = € 106.700,00

A detrarre per:

- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata, commisurato all'ammontare delle spese di gestione comunicate dalla società Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliari, amministratrice condominiale, amministratrice condominiale, ovvero pari a € - 1.865,84
 - più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, compresi oneri, sanzioni, diritti e quant'altro necessario € - 5.000,00
 - più probabili costi per le pratiche catastali necessarie a dare le planimetrie pienamente conformi a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, compresi oneri, diritti e quant'altro necessario € - 2.500,00
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 97.334,16



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

€ - 19.466,83

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO

€ 77.867,33

che si arrotonda a

€ 77.900,00

diconsi euro settantasettemilanovecento / 00.



ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati 1, 2, 3 e 4* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) atto di compravendita autenticato nelle firme al rep. 31377 racc. 7817 in data 04/08/2006 del Notaio Massimo Stefani;
- 3) regolamento di condominio ricevuto in copia dalla società Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliari, amministratrice condominiale;
- 4) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico;
- 5) certificazioni ipotecarie effettuate in data 26/05/2025;
- 6) trascrizione in data 25/10/2024 ai nn. 38830/28121;
- 7) documentazione fotografica dei beni;
- 8) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 27/01/2025;
- 9) comunicazione ricevuta in data 14/05/2025 dalla società Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliare, amministratrice condominiale;
- 10) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Pieve del Grappa (TV);
- 11) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pieve del Grappa (TV) in data 17/02/2025 al prot. 2492.

Montebelluna, 18 giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

