

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 129/2024 R.G.E.

promossa da

██████████, società con sede legale a ██████████ in ██████████
██████████ e sede amministrativa a ██████████ in ██████████, P.IVA e
C.F. ██████████, a sua volta mandatario di ██████████
con sede a ██████████ in via ██████████, C.F. ██████████
rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ e con domicilio eletto presso il
Suo studio a ██████████ in via ██████████ e con indicato il seguente
indirizzo pec per ricevere le comunicazioni

██

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola Torresan**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI ASOLO (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 20/12/2024 per la stima di beni immobili in Asolo (TV) di proprietà degli *Esecutati 1* e *2*, 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 pec in data 23/12/2024 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 data 24/12/2024 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.



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

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (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 pec in data 07/01/2025 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 all'Archivio Notarile di Stato copia dell'atto in data 29/10/2007 notaio Elia Novelli Repertorio n. 123702/8602, con il quale gli *Esecutati* sono entrati in possesso dei beni pignorati.

Successivamente l'Archivio Notarile di Stato, previo pagamento dei diritti di visura e copia, inviava copia dell'atto richiesto.

Con nota e-mail pec in data 29/01/2025 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*”.



Il Comune di Asolo rilasciava il CDU richiesto in data 30/01/2025 e la documentazione relativa all'accesso agli atti in data 10/02/2025.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi l'I.V.G., 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.

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 e 2* 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.** [REDACTED], legale di [REDACTED] a sua volta mandatario di [REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite e-mail pec all'indirizzo:



- [REDACTED]
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo

ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

- *Esecutati 1 e 2* 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 24/06/2025 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa **non** perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DEGLI ESECUTATI

L'identificazione degli *Esecutati 1 e 2* 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 Asolo – Sezione C – Foglio 5 – M.N. 726 sub 18;
- un'autorimessa al piano interrato censito al C.F. – Comune di Asolo – Sezione C – Foglio 5 – M.N. 726 sub 29,

il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “*Condominio Bellavista*”, 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 Asolo (TV) – Sezione C – Foglio 5

BENE 1

M.N. 726 sub 18, via Giuseppe Verdi, piano 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 3,5 vani,
S.C. totale m² 68 (totale escluse aree scoperte m² 66), R.C. € 361,52

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

nell'elaborato planimetrico viene descritta “*A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE*”

BENE 2

M.N. 726 sub 29, via Giuseppe Verdi, piano S1, cat. C/6, cl. 3, cons. m² 21,
S.C. totale m² 21, R.C. € 67,24

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

nell'elaborato planimetrico viene descritta “*C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE*”

con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita al rep. 123702 racc. 8602 in data 29/10/2007 del Notaio Elia Novelli, registrato a Montebelluna il 05/11/2007 al N. 6797 Serie 1T e trascritto a Treviso il 08/11/2007 ai nn. 53108/29251 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima), viene precisato che l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* “... acquistano l'appartamento al piano primo ed il garage al piano seminterrato, facenti parte del fabbricato in



*condominio denominato “CONDOMINIO BELLAVISTA” e precisamente quanto così catastalmente censito: COMUNE DI ASOLO N.C.E.U. Sezione C – Foglio 5 Mapp. 726 sub 18 ... Mapp. 726 sub 29 ... La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del codice civile e dell'appresso citato regolamento di condominio, ed in particolare dei **mn 726 sub 1** – B.C.N.C. (area scoperta di mq 775), **mn 726 sub 2** – B.C.N.C. (ingresso, vano scala ed ascensore) e **mn. 726 sub 3** – B.C.N.C. (scivolo e spazio di manovra), con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, in particolare con gli obblighi previsti dalla convenzione di cui all'atto in data 7 agosto 1980 rep. 36.824 del Notaio Vincenzo Imparato, trascritto a Treviso il 5 settembre 1980 ai nn. 20309/17002, integrato con atto stesso Notaio in data 20 giugno 1985 rep. 55.015 del Notaio Vincenzo Imparato, trascritto a Treviso il 18 luglio 1985 ai nn. 14315/11755, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio che, con unità tabella millesimale, trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Francesco Imparato in data 1 ottobre 1997 rep. 62.409, registrato a Montebelluna il 6 ottobre 1997 al n. 2386 Pubblici e Trascritto a Treviso il 16 ottobre 1997 ai nn. 30347/21726”.*

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. 1 vengono identificati i mappali di cui è contraddistinto il complesso edilizio, tra cui anche il “mapp. 726 sub 1 area scoperta”, il “mapp. 726 sub 2 bene comune non censibile (ingresso, vano scala ed ascensore)” e il “mapp. 726 sub 3 bene comune non censibile (scivolo e spazio di manovra)”.

Nell'art. 4 – *proprietà comune*, inoltre, viene precisato che “Sono di proprietà comune ed uso comune a tutti i Condomini nelle proporzioni indicate nella TABELLA" A" (proprietà generale), il suolo e il sottosuolo sui quali sorge il fabbricato nonché l' area scoperta circostante i medesimi, fatte salve le porzioni di area scoperte e i lastrici attribuiti in uso esclusivo, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, gli ingressi pedonali e carrai, le scale di accesso ai piani, i corridoi al piano interrato di accesso alle singole unità, le opere decorative delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle o scuri, gli impianti elettrico e citofonico, gli impianti idrico-sanitario e fognario, le opere, le installazioni, le aree destinate a verde con tutte le relative piantumazioni, i locali, i manufatti di qualunque genere e tipo che servono al godimento ed ali' uso comune sino agli attacchi con le proprietà individuali. Sono altresì comprese tutte le opere previste dalle disposizioni di legge vigenti e qui non specificate ad eccezione di quanto indicato in modo diverso dal presente regolamento”.



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 nell'atto di pignoramento viene precisato che i beni immobili sopra descritti vengono pignorati “... con ogni accessione e pertinenza” ma senza indicare in modo puntuale che viene pignorata anche la quota di comproprietà dei beni comuni di cui ai mappali M.N. 726 sub 1, M.N. 726 sub 2 e N. 726 sub 3 e delle altre descritte nel Regolamento di Condominio;

- dall'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, risulta che *“la complessiva area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è altresì censita al N.C.T. del detto Comune, Foglio 17 con il M.N. 726 Ente Urbano di mq 1.737, giusta denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Treviso in data 16 aprile 1997 n. 16497”*

Dai registri catastali risulta che il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Asolo (TV) nel F° 17 con il M.N. 726 di are 17.37, ente urbano in forza di *“TIPO MAPPALÉ del 16/04/1997 Pratica n. TV0321227 in atti dal 21/09/2004 (n. 16497.1/1997)”*.

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

CONFINI DEI BENI

Nell'atto di compravendita al rep. 123702 racc. 8602 in data 29/10/2007 del Notaio Elia Novelli viene riportato: *“Confini: l'intero fabbricato confina con mapp. 508, mapp. 722 e mapp. 727, salvo atri o variati”*.



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 confermati nei seguenti:

- mappale N. 508, N. 722 e N. 727, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui 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* e *2* con atto di compravendita al rep. 123702 racc. 8602 in data 29/10/2007 del Notaio Elia Novelli, registrato a Montebelluna il 05/11/2007 al N. 6797 Serie 1T e trascritto a Treviso il 08/11/2007 ai nn. 53108/29251 (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima).

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

- nell'articolo 1, tra altre cose, che l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* “... *acquistano l'appartamento al piano primo ed il garage al piano seminterrato, facenti parte del fabbricato in condominio denominato “CONDOMINIO BELLAVISTA” e precisamente quanto così catastalmente censito: COMUNE DI ASOLO N.C.E.U. Sezione C – Foglio 5 Mapp. 726 sub 18 ... Mapp. 726 sub 29 ...*”, che “*la complessiva area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è altresì censita al N.C.T. del detto Comune, Foglio 17 con il M.N. 726 Ente Urbano di mq 1.737, giusta denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Treviso in data 16 aprile 1997 n. 16497*” e che “*ai sensi e per*



gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato edificato in base a Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Asolo in data 12 febbraio 1996 n. 55/95 C ed è stato dichiarato abitabile con decorrenza 12 settembre 1997 permesso n. 55/95-C, che, per lo stesso, successivamente alla data del rilascio della licenza di abitabilità non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria di cui alla detta normativa, e che, infine, per il detto immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori”;

- nell'articolo 2 che *“La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del codice civile e dell'appresso citato regolamento di condominio, ed in particolare dei **mn 726 sub 1** – B.C.N.C. (area scoperta di mq 775), **mn 726 sub 2** – B.C.N.C. (ingresso, vano scala ed ascensore) e **mn. 726 sub 3** – B.C.N.C. (scivolo e spazio di manovra), con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, in particolare con gli obblighi previsti dalla convezione di cui all'atto in data 7 agosto 1980 rep. 36.824 del Notaio Vincenzo Imparato, trascritto a Treviso il 5 settembre 1980 ai nn. 20309/17002, integrato con atto stesso Notaio in data 20 giugno 1985 rep. 55.015 del Notaio Vincenzo Imparato, trascritto a Treviso il 18 luglio 1985 ai nn. 14315/11755, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio che,*



con unità tabella millesimale, trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Francesco Imparato in data 1 ottobre 1997 rep. 62.409, registrato a Montebelluna il 6 ottobre 1997 al n. 2386 Pubblici e Trascritto a Treviso il 16 ottobre 1997 ai nn. 30347/21726".

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

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita al rep. 123702 racc. 8602 in data 29/10/2007 del Notaio Elia Novelli, registrato a Montebelluna il 05/11/2007 al N. 6797 Serie 1T e trascritto a Treviso il 08/11/2007 ai nn. 53108/29251 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 1/2 della piena proprietà.

Nel richiamato atto di compravendita viene riportato, tra altre cose, che "*I signori ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) dichiara essere cittadino italiano e la signora ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) dichiara di essere cittadina senegalese, di essere tra loro coniugati in regime della separazione dei beni*".

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 05/06/2025 è emerso che, successivamente alla data del 01/03/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque



antecedente a quella del 28/03/2024 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* e dell'*Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nella detta certificazione notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie ordinarie effettuate in data 05/06/2025, 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 ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 7984 del 28/03/2024 – N. generale 11134

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal UNEP Tribunale di Treviso in data 20/03/2024 rep. 2222/2024 a favore di “**[REDACTED]**” con sede a **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** (richiedente: **[REDACTED]** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** via **[REDACTED]** contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* e gravante i beni pignorati.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 14801 del 08/11/2007 – N. generale 53109

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto rep. 123703/8603 in data 29/10/2007 ai rogiti del Notaio Elia Novelli di Montebelluna, per la somma capitale di € 110.000,00 e per il totale di € 220.000,00, durata 30 anni, a favore di **[REDACTED]**



_____, con sede a _____ C.F. _____ (domicilio ipotecario eletto: _____) contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* e gravante i beni pignorati.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 04/06/2025 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 6** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è costituito da:

- un appartamento al primo piano censito al C.F. – Comune di Asolo – Sezione C – Foglio 5 – M.N. 726 sub 18;
- un'autorimessa al piano interrato censito al C.F. – Comune di Asolo – Sezione C – Foglio 5 – M.N. 726 sub 29,

il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato "*Condominio Bellavista*" sito nella frazione Villa d'Asolo del Comune di Asolo (TV) in via Giuseppe Verdi al civico 79.

L'appartamento oggetto di pignoramento, in particolare, è identificato dal civico 79 int. 5.

Per quanto è stato possibile accertare e in forza della documentazione reperita agli atti del Comune di Asolo, il fabbricato condominiale che li comprende risulta edificato tra il 1996 e il 1997.



Dal collaudo statico a firma dell'Arch. [REDACTED] si desume che “il progetto riguarda la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale (Fabbr. C) di n. 16 alloggi, inserito in un progetto di insediamento residenziale e commerciale in un'area di lottizzazione in località Villa d'Asolo.

Il fabbricato C ha pianta di forma rettangolare, e si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra di cui uno mansardato.

Le dimensioni massime in pianta del fabbricato nel piano interrato sono di ml. 36,00x27,25 e nei piani fuori terra di ml. 36x13,80.

La struttura del fabbricato è costituita da:

- fondazioni di tipo continuo e a plinti in c.a. opportunamente collegate fra loro;
- setti in c.a. dello spessore di cm. 20-25 e pilastri sia al piano interrato che nei piani fuori terra;
- solaio a lastra del tipo “predalles” nel primo impalcato, solai in laterocemento del tipo bausta tralicciato nei rimanenti impalcati, il tutto opportunamente collegato alle strutture verticali;
- copertura a padiglione costituita in parte da travature in legno con sovrastante pacchetto di copertura e in parte da tavelloni e paretine poggianti su solaio piano (struttura ad alveare) ...”.

I livelli fuori terra comprendono le abitazioni e il piano interrato le autorimesse, accessibili per mezzo della rampa carraia che si sviluppa a nord-est del fabbricato.

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura in tonalità bianca.

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 ingresso e vano scala comune di cui al M.N. 726 sub 2 dotato di portoncino con telaio in legno avente l'anta apribile cieca e la parte fissa con specchiature in vetro.

Il vano scale comprende anche l'ascensore comune.

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. 726 sub 18

L'U.I. di cui al M.N. 726 sub 18 è costituita da un appartamento che si sviluppa al primo piano.

L'appartamento si sviluppa nella parte centrale del fabbricato con affaccio a ovest.

Esso è accessibile dal vano scale comune di cui al M.N. 726 sub 2.

All'appartamento si accede dal vano scale per mezzo di un portoncino dotato di serratura 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 fabbricato.

Esso comprende l'ingresso che comunica con la cucina, il corridoio, una camera, due ripostigli, il bagno e la loggia.



Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura.

Il pavimento della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica.

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

Esso comprende il lavandino, il water, il bidè, la vasca da bagno e l'attacco / scarico per la lavatrice

Il pavimento degli altri ambienti interni è in listelli di legno.

La loggia ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Nella loggia risulta alloggiata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

La descrizione puntuale delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 726 sub 18 si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente relazione, costituendone parte integrante e sostanziale.

Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 726 sub 29

L'autorimessa di cui al M.N. 726 sub 29 si sviluppa al piano interrato del fabbricato.

Ad essa si accede per mezzo della rampa carraia che si sviluppa a nord-est del fabbricato e che, in forza di quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, costituisce parte del M.N. 726 sub 1 e per la corsia di manovra di cui al M.N. 726 sub 3.

L'autorimessa si sviluppa a ovest della corsia di manovra e, in particolare, è la seconda a partire da nord.

Essa è dotata di portone basculante metallico con apertura manuale.

L'autorimessa presenta pavimento in calcestruzzo liscio e le pareti e il soffitto con le strutture al grezzo con soprastante dipintura di colore bianco.



La descrizione delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 726 sub 29 si affida anche alla documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

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

Il sottoscritto segnala che le pareti interne e i soffitti dell'appartamento presentano ampie tracce di muffa e di umidità.

I radiatori di tutti gli ambienti presentano scrostature della vernice di rivestimento e ampie tracce di ruggine.

Il pavimento in legno dell'appartamento presenta estesi danneggiamenti superficiali.

Anche le pareti dell'autorimessa presentano tracce di infiltrazioni e scrostature dello strato pittorico.

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 delle murature che presentano tracce di muffa, la manutenzione straordinaria dei radiatori con probabile necessità di sostituzione degli stessi, 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 e di produzione dell'acqua calda sanitaria con



caldaia a gas metano di rete installata nella loggia e con elementi radianti nei vari ambienti;

- cottura cibi con gas metano di rete;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto di antenna TV condominiale;
- impianto citofonico.

L'autorimessa è dotata del solo impianto elettrico.

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. 726 sub 18 – appartamento al primo piano

- locali abitabili	m ²	67,2 x 1,0	m ²	67,2
- loggia	m ²	6,6 x 0,35	m ²	2,3



U.I. di cui al M.N. 726 sub 29 – autorimessa al piano interrato

- autorimessa	m ²	23,9 x 0,5	m ²	12,0
---------------	----------------	------------	----------------	------

Superficie totale commerciale convenzionale	m²	81,5
--	-----------	-------------

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota pec in data 07/01/2025 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.

Con nota e-mail pec in data 29/01/2025 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*” (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

Spese condominiali

Con nota e-mail pec 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* e *2* nei confronti della gestione condominiale.

Con nota e-mail pec in data 14/05/2025 la Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliare comunicava che “... *quanto segue*:

- | | | |
|--|---|----------|
| - debito totale a consuntivo al 31.03.2025 | € | 5.628,52 |
| - debito a preventivo gestione in essere dal | | |



- | | |
|--|-------------|
| 01.04.2025 al 31.03.2026 | € 1.276,19 |
| - debito anno precedente (comprensivo debito gestione 2024-2025 € 881,14 + debito inerente al saldo esercizi straordinari per rifacimento copertura €2.080,65) | |
| (comprensivo debito gestione 2024-2025 € 881,14 + debito inerente al saldo esercizi straordinari per rifacimento copertura €2.080,65) | € 2.961,79 |
| - debito anni precedenti al biennio | € 2.666,73" |

Considerati detti importi, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, cautelativamente, un debito commisurato all'ammontare della somma tra il debito della gestione 2024-2025 (€ 881,14) e il debito a preventivo gestione attuale (€ 1.276,16), e quindi circa pari ad € **2.157,30**, potrebbe risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente allega **sub 8** 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 Asolo



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

- concessione edilizia N. 55/95 C prot. 11140 del 12/02/1996 per eseguire *“Fabbricato residenziale a 16 alloggi”* e relativi allegati tra cui il permesso di abitabilità N. 55/95C del 12/09/1997 (cfr. cartella C95055C contenuta nell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima);
- parere favorevole del 25/06/1997 prot. 6577/8277 per *“Esecuzione di recinzione fabbricato in via Verdi”* (cfr. cartella C95055C contenuta nell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Agli atti del Comune di Asolo (TV) è stata reperita anche la CILA relativa al progetto di manutenzione straordinaria del tetto riportante data 15/09/2023 (cfr. cartella CILA23080 contenuta nell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

La documentazione ricevuta in copia dal Comune di Asolo viene allegata **sub 9** 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 Asolo (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 Asolo (TV).

Il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che tra la documentazione fornita risultano n. 1 concessione (che riguarda il fabbricato) e n. 1 parere favorevole (che riguarda la recinzione).

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che, ordinariamente, i pareri



favorevoli non costituiscono concessione, così come del resto è su di esso specificamente riportato con la dicitura “*si precisa che la presente non ha valore di concessione*”.

Sentito sul punto l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che all'epoca era prassi non rilasciare formale Concessione Edilizia a seguito dei pareri favorevoli emessi dalla Commissione Edilizia perché a questi ultimi veniva comunque data valenza concessoria.

A fronte di tale non ordinaria prassi, 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 Asolo (TV) e/o all'eventuale diversa interpretazione in merito al valore concessorio del parere favorevole rilasciato.

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Asolo (TV), allegati alla concessione edilizia N. 55/95 C prot. 11140 del 12/02/1996, 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:

- nell'appartamento non risulta realizzata la porta tra la camera e la loggia.
In tale posizione, lato loggia esterna, risulta installata la caldaia;
- la disposizione delle murature e dei fori e le dimensioni dei vari ambienti non sono perfettamente corrispondenti a quelle di progetto.

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. di cui ai mappali N. 726 sub 18 e N. 726 sub 29 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- nell'U.I. di cui al M.N. 726 sub 18 non è realizzata la paretina che divide il corridoio in posizione pressoché centrale;
- nell'U.I. di cui al M.N. 726 sub 18 la parete sud della loggia è lineare e non presenta riseghe;
- in entrambe la disposizione delle murature e dei fori e le dimensioni dei vari ambienti non sono perfettamente corrispondenti a quelle realizzate.

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 al 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 Asolo (TV) in data 30/01/2025 al prot. 1977 (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI 1 E 2

Dalla certificazione notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita al rep. 96906 in data 19/09/2002 del Notaio Elia Novelli trascritto il 07/10/2002 ai nn. 44411/32136 il *Proprietario 1* vendeva e la ditta intestataria dei beni pignorati risultava:
 - *Proprietario 2* per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita al rep. 123702 racc. 8602 in data 29/10/2007 del Notaio Elia Novelli, registrato a Montebelluna il 05/11/2007 al N. 6797 Serie 1T e trascritto a Treviso il 08/11/2007 ai nn. 53108/29251, il *Proprietario 2* vendeva e la ditta intestataria dei beni pignorati risultava:
 - *Esecutato 1* per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - *Esecutato 2* per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

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 e da un'autorimessa compresi 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 Asolo (TV) – Sezione C – Foglio 5

BENE 1

M.N. 726 sub 18, via Giuseppe Verdi, piano 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 3,5 vani,
S.C. totale m² 68 (totale escluse aree scoperte m² 66), R.C. € 361,52

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

nell’elaborato planimetrico viene descritta “*A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE*”

BENE 2

M.N. 726 sub 29, via Giuseppe Verdi, piano S1, cat. C/6, cl. 3, cons. m² 21,
S.C. totale m² 21, R.C. € 67,24

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

nell’elaborato planimetrico viene descritta “*C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE*”

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 81,5**

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, anche considerato il particolare stato conservativo e manutentivo degli



immobili oggetti di pignoramento, è pari a circa €/m²
800,00.

81,5 m² x 800,00 €/m² = € 65.200,00

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 € - 2.157,30
- 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 € 55.542,70

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:

€ - 11.108,54

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO

€ 44.434,16

che si arrotonda a

€ 44.500,00

diconsi euro quarantaquattromilacinquecento / 00.



ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati 1* e *2* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) atto di compravendita al rep. 123702 racc. 8602 in data 29/10/2007 del Notaio Elia Novelli;
- 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 05/06/2025;
- 6) documentazione fotografica dei beni;
- 7) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 29/01/2025;
- 8) comunicazione ricevuta in data 14/05/2025 dalla società Massaro Gestioni e Consulenze Immobiliare, amministratrice condominiale;
- 9) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Asolo (TV);
- 10) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Asolo (TV) in data 30/01/2025 al prot. 1977.

Montebelluna, 25 giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

