

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 367/2020 R.G.

promossa da

AMBRA SPV S.R.L. a mezzo della procuratrice speciale IFIS NPL
SERVICIN S.P.A. con la successiva costituzione ex art. 111 c.p.c. di
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già “SOCIETÀ
PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.”) e per essa IFIS
NPL SERVICING S.P.A. rappresentata e difesa dall’Avv. Alessandro
Romoli (alessandroromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it) e con domicilio
eletto presso il Suo studio a Treviso in Vicolo Pescatori, n. 1

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI SAN
ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI
ESECUTATI**

A seguito dell’incarico conferito dall’Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di
Treviso Dott.ssa Alessandra Burra in data 27/10/2021 per la stima di beni
immobili in San Zenone degli Ezzelini (TV) di proprietà dell’*Esecutato 1* e
dell’*Esecutato 2*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a
Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le
operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:



- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- 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*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 28/10/2021 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 27/10/2021 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Burra.

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 presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali relativi agli



immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) per prendere visione della situazione edilizia e 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 in data 30/10/2021 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo Studio Notarile Gagliardi copia dell'atto di compravendita con cui l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono entrati in possesso dei beni immobili pignorati.

Con nota e-mail pec in data 02/11/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente in data 11/11/2021 lo Studio Notarile Gagliardi inviava copia dell'atto di compravendita richiesto.

Con nota e-mail pec in data 02/12/2021 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 174584 del 04/11/2021 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dai contribuenti in oggetto in relazione agli immobili citati”*.

In data 25/12/2021 il Comune di San Zenone degli Ezzelini inviava allo scrivente tutta la documentazione tecnica reperita.

Successivamente veniva contattato Aste33 di Treviso, custode nominato del



compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 02/02/2022 alle ore 11:00.

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

Con nota e-mail pec in data 07/02/2022 lo scrivente chiedeva alle Amministrazioni Massaro, amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva altresì di inviare copia del regolamento di condominio.

Le Amministrazioni Massaro inviava tramite e-mail pec la documentazione richiesta in data 08/02/2022.

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 14/03/2022 a:

- **Avv. Alessandro Romoli, legale di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già “SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.”) e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A. costituitasi ex art. 111 c.p.c. tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it**
- **ASTE 33 S.R.L. di Treviso, custode nominato del compendio**



immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;

- *Esecutato 1* e *Esecutato 2*, tramite raccomandata A.R. inviata all'indirizzo al quale è stato notificato l'atto di pignoramento, coincidente con l'indirizzo riportato nei certificati di residenza rilasciati dal Comune di San Zenone degli Ezzelini in data 23/11/2021 che trovasi allegati alla relazione periodica del Custode nominato in data 03/02/2022;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 29/03/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, oltre che degli altri soggetti citati nella presente perizia di stima di cui alla provenienza al ventennio, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono un appartamento al piano terra con cantina al piano interrato e un'autorimessa al piano interrato, il tutto compreso nello stesso fabbricato condominiale, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà



CATASTO FABBRICATI

Comune di San Zenone degli Ezzelini – Sez. B – Foglio 12

BENE 1

M.N. 452 sub 5, Via Piave, p. S1-T, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C. totale m² 74 (totale escluse aree scoperte m² 66), R.C. € 392,51

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 452 sub 20, Via Piave, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. m² 14, S.C. totale m² 14, R.C. € 36,15

autorimessa

con la precisazione che:

- è compresa la *“proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all’intero stabile ai sensi e per gli effetti dell’art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sulle aree urbane di mq. 126 (centoventisei) e 362 (trecentosessantadue) di cui ai M.N. 452 sub 28 e 32, sui lastrici solari di mq. 153 (centocinquantatré) e 58 (cinquantotto) di cui ai M.N. 452 sub 33 e 34 sui seguenti Beni Comuni non censibili di cui ai M.N. 452 sub 42 (centrale termina) e M.N. 452 sub 43 (ingresso, cantine e vano scale)”* così come riportato nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Antonio Gagliardi al rep. 195294/18820 in data 23/06/2006, registrata a Castelfranco Veneto il 04/07/2006 al N. 1105 serie 1T e trascritta a Treviso il 05/07/2006 ai nn. 33703/19607, con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all’*Esecutato 1* e all’*Esecutato 2*;
- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) nel



F° 16 con il M.N. 452 di are 8.64, ente urbano in forza del tipo mappale del 28/03/1990 protocollo N. TV0302330 in atti dal 06/09/2004 (N. 16735.1/1990).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 9 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

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

- mappali N. 747, N. 711, N. 922, N. 1022, N. 274, N. 820, n. 1021 e N. 595, 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 essi si troveranno al momento della vendita, così come pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Antonio Gagliardi al rep. 195294/18820 in data 23/06/2006, registrata a Castelfranco Veneto il 04/07/2006 al N. 1105 serie 1T e trascritta a Treviso il 05/07/2006 ai nn. 33703/19607 (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- nell'art. 1) - *“È compresa nella presente compravendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sulle aree urbane di mq. 126 (centoventisei) e 362*



(trecentosessantadue) di cui ai M.N. 452 sub 28 e 32, sui lastrici solari di mq. 153 (centocinquantatré) e 58 (cinquantotto) di cui ai M.N. 452 sub 33 e 34 sui seguenti Beni Comuni non censibili di cui ai M.N. 452 sub 42 (centrale termina) e M.N. 452 sub 43 (ingresso, cantine e vano scale)”;

- nell’art. 2) - *“La vendita ha luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l’oggetto attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti”;*
- nell’art. 3) *“La parte venditrice garantisce la piena e legittima titolarità del diritto trasferito contro l’evizione e la libertà da ipoteche pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti”.*

Le U.I. oggetto di pignoramento sono comprese in un fabbricato condominiale denominato Condominio “Aquila” disciplinato da apposito regolamento di condominio.

Detto regolamento di condominio, ricevuto in copia dalla Massaro Amministrazioni Condominiali, amministratrice di condominio, viene allegato sub 11 alla presente perizia di stima.

DITTA INTESTATARIA

In forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Antonio Gagliardi al rep. 195294/18820 in data 23/06/2006, registrata a Castelfranco Veneto il 04/07/2006 al N. 1105 serie 1T e trascritta a Treviso il 05/07/2006 ai nn. 33703/19607, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:



- **ESECUTATO 1**, per la quota di ½ di piena proprietà;
- **ESECUTATO 2**, per la quota di ½ di piena proprietà

In detto atto l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* hanno dichiarato “*di essere ... coniugi in regime di separazione dei beni*”.

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 09/03/2022 è emerso che successivamente alla data del 01/10/2020, antecedente a quella del 12/11/2020 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), depositato 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 nel detto certificato notarile (cfr. allegati sub 12 e sub 13 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 09/03/2022, 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. 25529 del 12/11/2020 - N. generale 37340

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 12/10/2020 al rep. n. 5000 a favore di “**AMBRA SPV**”



S.R.L.” con sede a Roma, C.F. 13984791007, contro l’*Esecutato 1* e contro l’*Esecutato 2* per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà dei beni pignorati.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 8625 del 05/07/2006 - N. generale 33704

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario di cui all’atto in data 23/06/2006 del Notaio Antonio Gagliardi per la somma capitale di € 116.000,00 e per il totale di € 232.000,00, durata 30 anni, a favore di “**BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI**” con sede a Vicenza, C.F. 00204010243, e con domicilio ipotecario eletto in Vicenza in via Bgt. Framarin al civ. 18, contro l’*Esecutato 1* e contro l’*Esecutato 2* per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili pignorati.

INTERVENTI E/O COSTITUZIONI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell’esecuzione immobiliare N. 367/2020 R.G.E. risulta la seguente costituzione:

- **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già “SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.”) e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A** rappresentata e difesa dall’Avv. **Alessandro Romoli** (alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in Vicolo Pescatori, n. 1 – costituitasi con atto in data 26/07/2021 “*nella qualità di creditore*”



privilegiato fondiario nel procedimento esecutivo avente R.G.E. n. 367/2020 promosso innanzi il Tribunale di Treviso, ai sensi dell'art. 111 c.p.c. riportandosi tutte le azioni già esperite dai precedenti difensori, e richiamando integralmente tutta la documentazione depositata in atti e chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita del compendio immobiliare pignorato e ciò in via privilegiata ipotecaria fondiaria, anche per le spese della procedura ed eventuali spese accessorie”.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 08/03/2022, non risultano depositati ulteriori atti di intervento e/o di costituzione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un appartamento al piano terra con cantina al piano interrato e da un'autorimessa al piano interrato, il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “Aquila” sito a San Zenone degli Ezzelini (TV) in via Piave al civico 44, a circa 3 km dal centro.

Il fabbricato comprendente le U.I. oggetto di pignoramento si sviluppa su tre livelli fuori terra e su un livello interrato.

L'U.I. ad uso abitazione di cui al M.N. 452 sub 5 si sviluppa nel piano terra con la cantina nel piano interrato

L'U.I. ad uso autorimessa di cui al M.n. 452 sub 20 si sviluppa nel piano interrato.

Dal verbale di collaudo a firma del Dott. Ing. Luciano Rebellato, reperito agli atti del Comune di San Zenone degli Ezzelini, si desume che la costruzione *“consiste in tre piani fuori terra più piano interrato, staticamente separati da futuri ampliamenti di dimensioni max in pianta di*



27,50 x 11,00 m e in altezza di ml 9,00 alla linea di gronda.

Le relative strutture portanti sono così formate:

- a) fondazioni perimetrali continue di sez. 100x50 cmq armate con 4+4 di 10 st. 1 di 8/20" con travi trasversali di collegamento di pari sezione, armate a trave rovescia a costituire i telai di base con le armature previste dal progetto esecutivo: esse, eseguite con calcestruzzo classe Rbk=300 e acciaio ad aderenza migliorata FeB44K. Sollecitano il terreno, ghiaioso, discretamente compatto, a valori ammissibili.*
- b) struttura in elevazione formata da telai in c.a. con ritte e traversi a diversa sezione ed armatura, dimensionati per i carichi previsti in zona sismica di 2° categoria ed eseguiti secondo i disegni esecutivi ed impiegando i già citati materiali: i tamponamenti sono formati all'interrato da muri in c.a. e fuori terra da pareti in laterizi UNI legati con malta bastarda.*
- c) solai piani di calpestio e di copertura in laterocemento, di H=20+4 (di soletta cementizia) e i= 60 cm, a travetti a traliccio e volterrane che risultano idoneamente dimensionati e posti in opera correttamente, forniti dalla ditta Zoccarato di S. Giorgio delle Pertiche (PD).*
- d) scale e sporti in c.a. formati in opera secondo progetto.*
- e) copertura a manto in cotto su tavellonato e pareti di pendenza disposte a vespaio sul citato solaio a costituire sistema non spingente."*

Il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.



Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate a civile con soprastante dipintura chiara.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Il fabbricato è dotato di aree urbane e beni ad uso comune tra cui:

- M.N. 452 sub 28 – area urbana di m² 126;
- M.N. 452 sub 32 – area scoperta di m² 362;
- M.N. 452 sub 33 – lastrico solare di m² 153;
- M.N. 452 sub 34 – lastrico solare di m² 58;
- M.N. 452 sub 43 – ingresso, corridoio cantine e vano scale.

Nella scrittura privata di compravendita viene indicato anche il M.N. 452 sub 42 (centrale termica). Lo scrivente evidenzia che detta U.I. risulta catastalmente soppressa.

Per quanto è stato possibile accertare:

- l'area urbana di cui al M.N. 452 sub 28 si trova esternamente alla recinzione del complesso condominiale e risulta asfaltata;
- l'area scoperta di cui al M.N. 452 sub 32 costituisce la rampa carraia e la corsia di manovra al piano interrato che permette di accedere alle autorimesse del piano interrato. Detta area è interamente pavimentata in calcestruzzo;
- i lastrici solari di cui ai mappali N. 452 sub 33 e N. 452 sub 34 si sviluppano rispettivamente a nord e a est del fabbricato condominiale. Essi sono interamente pavimentati in calcestruzzo liscio. In particolare, attraverso il M.N. 452 sub 33 si raggiunge il portoncino di accesso condominiale posto lungo il lato nord del



- fabbricato in posizione pressoché centrale. Il portoncino ha telaio in alluminio anodizzato portante specchiature in vetro stampato;
- da detto portoncino si raggiunge il vano scale condominiale di cui al M.N. 452 sub 43 che permette di accedere i vari livelli del fabbricato. Le scale condominiali sono rivestite in marmo e hanno ringhiere di tipo metallico con corrimano in legno. I pianerottoli e i corridoi comuni hanno pavimentato in piastrelle di ceramica.

La descrizione dei beni e del fabbricato che li comprende, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 14 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

1) Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 452 sub 5

L'U.I. di cui 452 sub 5 è costituita da un appartamento al piano terra con cantina al piano interrato.

L'appartamento si sviluppa nella porzione nord-est del fabbricato condominiale denominato Condominio Aquila ed è identificato dal numero civico 44 int. 1.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili in plastica e serramenti interni aventi telaio in legno portante vetro camera.

All'appartamento si accede dal vano scale comune di cui al M.N. 452 sub 43, per mezzo di una porta in legno di tipo tamburato priva di particolari dotazioni di sicurezza.

L'U.I. comprende il locale soggiorno-ingresso-cucina, due camere, il bagno, il disimpegno e l'area scoperta e/o terrazza a livello.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,78.



Tutte le murature interne ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il soggiorno-ingresso-cucina e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e di tonalità sabbia.

La zona cottura è rivestita con piastrelle di ceramica di forma quadrata e di tonalità bianca.

Le camere hanno pavimento in listelli di legno con posa a correre.

Il bagno, che comprende il lavandino, il water, il bidè, la vasca da bagno e l'attacco per la lavatrice, ha il pavimento e le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità chiara, con forma rettangolare e con posa dritta.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

L'area scoperta e/o lastrico solare a livello ha parapetto in calcestruzzo intonacato a civile con soprastante dipintura ed è pavimentata in calcestruzzo liscio rivestito con resina.

Ad essa si accede sia dal locale soggiorno-ingresso-cucina sia dalla camera nord-est e si sviluppa lungo i lati nord e est dell'appartamento.

La cantina si sviluppa al piano interrato ed è raggiungibile dal vano scale e dal corridoio comuni di cui al M.N. 452 sub 43.

La cantina si sviluppa a nord rispetto al corridoio ed è la seconda a partire da est.

Alla cantina si accede per mezzo di un portoncino metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento costituito da piastrelle di ceramica di forma rettangolare ed ha le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.



Il soffitto è intonacato a spruzzo.

La cantina è dotata di una finestra che comunica con disimpegno aerato.

2) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 452 sub 20

L'autorimessa di cui al M.N. 452 sub 20 si sviluppa al piano interrato.

Essa è la terza a partire dall'angolo sud-est del fabbricato.

All'autorimessa si può accedere:

- dalla corsia di manovra esterna di cui al M.N. 452 sub 32 attraverso un portone basculante di tipo metallico con apertura manuale;
- dal corridoio comune interno di cui al M.N. 452 sub 43 attraverso un portoncino metallico con apertura ad anta.

L'U.I. presenta forma in pianta rettangolare.

L'autorimessa ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile con dipintura a tempera di colore bianco.

3) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello appena sufficiente.

Lo scrivente segnala che:

- la camera nord-est presenta una zona priva di pavimento;
- i vetri di alcuni serramenti risultano rotti;
- gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento risultavano in parte arrugginiti;
- il portone basculante del garage risulta rotto e/o non funzionante;
- risulta mancante la porta della camera da letto.



Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria anche la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti delle U.I., la manutenzione ordinaria della caldaia e dei serramenti esterni ed interni.

4) **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 452 sub 5 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano installata esternamente all'appartamento e con elementi radianti negli ambienti;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

La cantina di cui al M.N. 452 sub 5 e l'autorimessa di cui al M.N. 452 sub 20 sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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.

5) **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



appartamento di cui al M.N. 452 sub 5:

- locali abitabili	m ²	65,2 x 1,0	m ²	65,2
- area scoperta / lastrico solare a livello	m ²	21,3 x 0,30	m ²	6,4
- cantina	m ²	11,8 x 0,50	m ²	5,9

autorimessa di cui al M.N. 452 sub 20:

- autorimessa	m ²	14,9 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,5</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 85,0**

6) Generalità

Con nota e-mail pec in data 02/11/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 02/12/2021 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 174584 del 04/11/2021 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dai contribuenti in oggetto in relazione agli immobili citati”* (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto accertato e delle ulteriori informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto è desumibile dalla sua relazione periodica in data 03/02/2022, si ricava che quanto è oggetto di pignoramento è *“occupato dagli esecutati. Si segnala la presenza di minori”*.

7) Spese condominiali

Con nota e-mail pec in data 07/02/2022 lo scrivente chiedeva alle



Amministrazioni Massaro, amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* nei confronti dell'amministrazione condominiale e questa, sia nel complesso che riferita agli ultimi due anni di gestione.

L'amministratrice condominiale riscontrava le richieste del sottoscritto con nota e-mail pec in data 08/02/2022.

In particolare, con riguardo alle due ultime gestioni comunicava i seguenti debiti a carico degli *Esecutati*:

- debito anno in corso, gestione dal 01/09/2021 al
31/08/2022 a preventivo € 783,40
- debito anno in precedente, gestione dal 01/09/2020
al 31/08/2021 a consuntivo € 353,77

Totale esercizio relativo alle ultime due gestioni € 1.137,17

È altamente probabile che un simile debito, commisurato all'ammontare delle spese di gestione ordinaria riferite alle ultime due annualità, e quindi circa pari ad € 1.137,17, possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente allega sub 16 alla presente perizia di stima la nota e-mail pec ricevuta dalla Amministrazioni Massaro, amministratrice condominiale.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di



San Zenone degli Ezzelini (TV):

- concessione edilizia N. 178/81 di cui al prot. 4076 per i lavori di “*costruzione fabbricato residenziale a blocco*” (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 111/85 di cui al prot. 2663 in data 26/07/1985 per i lavori di “*costruzione di un fabbricato ad uso residenziale a più blocchi di ma 291 e mc 2617*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 207/85 di cui al prot. 5435 in data 11/01/1986 per i lavori di costruzione di “*un magazzino ad uso residenziale interrato*” (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 72/88 di cui al prot. 2512 in data 19/07/1988 per i lavori di “*variante in corso d’opera alla c.e. 111/85 – fabbricato ad uso residenziale condominiale*” (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- certificato di abitabilità N. 111/85-207/85 in data 06/06/1989 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente segnala che agli atti del Comune di San Zenone degli Ezzelini è stato reperito un *vincolo non aedificandi* che, per completezza, si provvede ad allegare sub 22 alla presente perizia di stima.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di San



Zenone degli Ezzelini.

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 452 sub 5

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini, allegati alla concessione edilizia N. 72/88 di cui al prot. 2512 in data 19/07/1988, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- l'altezza utile dell'appartamento è lievemente superiore a quella di progetto;
- la forma dell'area scoperta / lastrico solare a livello non corrisponde a quanto realizzato; in particolare risulta più stretta lungo il lato nord e più larga lungo il lato est;
- la porta della cantina risulta edificata in posizione differente rispetto a quanto assentito.

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 452 sub 20

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini, allegati alla concessione edilizia N. 72/88 di cui al prot. 2512 in data 19/07/1988, 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



della seguente difformità:

- non è rappresentata la rientranza della muratura in corrispondenza del vano porta.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito delle U.I. pignorate pienamente conforme a quanto realizzato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al 452 sub 5

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 452 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- l'altezza utile dell'appartamento è lievemente superiore;
- la forma dell'area scoperta / lastrico solare a livello non corrisponde a quanto realizzato; in particolare risulta realizzata più stretta rispetto a quanto rappresentato lungo il lato nord. Inoltre, lungo il lato est del fabbricato, non vengono rappresentati i due vani in muratura delle canne fumarie che si sviluppano fino a livello della copertura ove vi sono i rispettivi camini.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 452 sub 20

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 452 sub 20 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:



- non è rappresentata la rientranza della muratura in corrispondenza del vano porta.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare le planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 452 sub 5 e N. 452 sub 20 pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito.

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA



IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 16/11/2021 al prot. 0014123 (cfr. allegato sub 23 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) Da potere del *Proprietario 1*, in forza dell'atto di compravendita in data 16/06/1987 al rep. 39309 del Notaio Antonio Gagliardi, trascritto a Treviso il 21/07/1987 ai nn. 13504/17904, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Proprietario 2*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
 - *Proprietario 3*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- 2) Da potere del *Proprietario 2* e del *Proprietario 3*, in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Antonio Gagliardi al rep. 195294/18820 in data 23/06/2006, registrata a Castelfranco Veneto il 04/07/2006 al N. 1105 serie 1T e trascritta a Treviso il 05/07/2006 ai nn. 33703/19607, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Esecutato 1*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
 - *Esecutato 2*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di



separazione dei beni.

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

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 San Zenone degli Ezzelini – Sez. B – Foglio 12

BENE 1

M.N. 452 sub 5, Via Piave, p. S1-T, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C. totale m² 74 (totale escluse aree scoperte m² 66), R.C. € 392,51

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 452 sub 20, Via Piave, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. m² 14, S.C. totale m² 14, R.C. € 36,15

autorimessa

con la precisazione che:

- è compresa la *“proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero stabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile*



ed in particolare sulle aree urbane di mq. 126 (centoventisei) e 362 (trecentosessantadue) di cui ai M.N. 452 sub 28 e 32, sui lastrici solari di mq. 153 (centocinquantatré) e 58 (cinquantotto) di cui ai M.N. 452 sub 33 e 34 sui seguenti Beni Comuni non censibili di cui ai M.N. 452 sub 42 (centrale termina) e M.N. 452 sub 43 (ingresso, cantine e vano scale)” così come riportato nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Antonio Gagliardi al rep. 195294/18820 in data 23/06/2006, registrata a Castelfranco Veneto il 04/07/2006 al N. 1105 serie 1T e trascritta a Treviso il 05/07/2006 ai nn. 33703/19607, con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*;

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) nel F° 16 con il M.N. 452 di are 8.64, ente urbano in forza del tipo mappale del 28/03/1990 protocollo N. TV0302330 in atti dal 06/09/2004 (N. 16735.1/1990)

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 85,0**.

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,76$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - k_4



= 0,90.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.100,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,76 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,62) = 677,16 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 680,00 €/m²

$$85,0 \text{ m}^2 \times 680,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 57.800,00$$

A detrarre:

- per probabile debito relativo alle probabili spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata e quantificato sulla base delle ultime due gestioni condominiali € - 1.137,17
- per presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito delle U.I. pienamente conforme allo stato realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € - 3.500,00
- per presentazione planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 452 sub 5 e N. 452 sub 20 in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € - 1.500,00

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO} \quad \text{€} \quad 51.662,83$$



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

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€	41.330,26
che si arrotonda a	€	41.350,00

diconsi euro quarantunmilatrecentocinquanta / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. B - Foglio 12 - per il M.N. 452 sub 5;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. B - Foglio 12 - per il M.N. 452 sub 20;
- 4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. B - Foglio 12 - per il M.N. 452;
- 5) elenco subalterni al C.F. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. B - Foglio 12 - per il M.N. 452;
- 6) planimetria al C.F. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. B - Foglio 12 - per il M.N. 452 sub 5;
- 7) planimetria al C.F. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. B - Foglio 12 - per il M.N. 452 sub 20;
- 8) estratto di mappa al C.T. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - F° 16;



- 9) visura catastale al C.T. Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) - F° 16 - M.N. 452;
- 10) scrittura privata autenticata nelle firme in data 23/06/2006 rep. 195294/18820 dal Notaio Antonio Gagliardi;
- 11) regolamento di condominio;
- 12) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 09/03/2022 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 13) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 09/03/2022 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 14) documentazione fotografica dei beni;
- 15) nota dell'Agenzia delle Entrate del 02/12/2021 con allegato riscontro;
- 16) nota e-mail pec in data 08/02/2022 delle Amministrazioni Massaro, amministratrice condominiale;
- 17) concessione edilizia N. 178/81 di cui al prot. 4076;
- 18) concessione edilizia N. 111/85 di cui al prot. 2663 in data 26/07/1985;
- 19) concessione edilizia N. 207/85 di cui al prot. 5435 in data 11/01/1986;
- 20) concessione edilizia N. 72/88 di cui al prot. 2512 in data 19/07/1988;
- 21) certificato di abitabilità N. 111/85-207/85 in data 06/06/1989;
- 22) vincolo *non aedificandi* reperito agli atti del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- 23) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 16/11/2021 al prot. 0014123.

Montebelluna, 30 marzo 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

