

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

**Esecuzione immobiliare N° 369/2021 R.G.**

promossa da

**LEVITICUS SPV S.R.L.** e per essa, in qualità di mandataria, CF  
**LIBERTY SERVICING S.P.A.** rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco  
Casellati ([francesco.casellati@venezia.pecavvocati.it](mailto:francesco.casellati@venezia.pecavvocati.it)) e con domicilio eletto  
presso il Suo studio a Venezia, San Polo, n. 3079

contro

**ESECUTATO**

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MASER**  
**(TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Clarice Di Tullio in data 23/06/2022 per la stima di beni immobili in Maser (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco 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 all'*Esecutato*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 24/06/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 23/06/2022 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Clarice Di Tullio.

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 Maser (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 in data 27/06/2022 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo Studio Notarile Cassano copia dell'atto di compravendita con cui l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni immobili pignorati.

Con nota e-mail pec in data 28/06/2022 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente in data 29/06/2022 lo Studio Notarile Cassano inviava copia dell'atto di compravendita richiesto.

Veniva quindi contattata Aste 33 di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo ai beni immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 21/10/2022.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore 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 16/11/2022 l'Agenzia delle Entrate rilasciava nota di cui al prot. 152380 del 28/06/2022 nella quale comunicava che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati presso il loro Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dal contribuente esecutato in relazione agli immobili pignorati.

Successivamente il Comune di Maser (TV) consegnava la documentazione



tecnica reperita e rilasciava il C.D.U. in data 16/12/2022.

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 23/01/2023 a:

- Avv. Francesco Casellati, legale di **LEVITICUS SPV S.R.L. e per essa in qualità di mandataria CF LIBERTY SERVICING S.P.A. – creditrice procedente** – tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [francesco.casellati@venezia.pecavvocati.it](mailto:francesco.casellati@venezia.pecavvocati.it);
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso – intervenuta** – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso il quale ha eletto domicilio nel ricorso per intervento in data 02/03/2022, nonché tramite e-mail pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del detto ricorso [ven.procedure.cautelari.immobiliari@agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immobiliari@agenziariscossione.gov.it);
- **ASTE 33 s.r.l.** di Treviso – custode nominato del compendio immobiliare – tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);
- *Esecutato*, tramite raccomandata A.R. inviate all'indirizzo di notifica dell'atto di pignoramento, coincidente con l'indirizzo desumibile dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Venezia in data 28/06/2022 e allegato alla relazione del Custode in data 24/10/2022 depositata a *pct*,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 07/02/2023 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*, oltre che degli altri proprietari di cui alla provenienza al ventennio, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato il fatto che il bene pignorato costituisce per l'intero una sola unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

## **LOTTO UNICO**

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

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **BENE UNICO**

#### **Per l'intero della piena proprietà**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Maser (TV) – Sez. B – Foglio 6

**M.N. 167 sub 7**, Via Marosticana, p. T, cat. A/3, cl. 3, cons. 3 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 74 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 72), R.C. € 193,67 (L. 375.000) abitazione di tipo economico

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che:

- così come si evince dall'atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il 19/09/2008 ai nn. 36351/22634, con cui i beni immobili sono pervenuti all'*Esecutato*, è compresa la proporzionale comproprietà delle parti



comuni ai sensi dell'articolo 1117 del C.C. con particolare riferimento ai mappali N. 167 sub 5 (portico – ripostiglio costituente B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12) e N. 167 sub 15 (ingresso costituente B.C.N.C. ai sub 6 e 7). **Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà dei beni di cui ai mappali N. 167 sub 5 e N. 167 sub 15 non risulta pignorata;**

- così come si evince dall'atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il 19/09/2008 ai nn. 36351/22634, detta U.I. fa parte del fabbricato sito in comune di Maser in via Marosticana, 32, eretto sui terreni descritti al C.T. in Comune di Maser nel F° 13 con i mappali **N. 167** di are 7.94, ente urbano in forza del tipo mappale in data 11/08/1989 n. 46855.1/1989, in atti dal 09/02/2005, prot. n. TV0045468, **N. 393** di are 4.70, ente urbano in forza del tipo mappale in data 11/08/1989 n. 46851.2/1989, in atti dal 21/04/2005, prot. n. TV0131130 e **N. 545** di are 1.75, ente urbano in forza del tipo mappale in data 11/08/1989 n. 46851.1/1989, in atti dal 21/04/2005, prot. n. TV0131130. **Lo scrivente segnala che le aree scoperte insistenti negli enti urbani di cui ai mappali N. 167, N. 393 e N. 545 sono di proprietà di terzi. In particolare, l'accesso ai beni può avvenire unicamente transitando sull'area scoperta attualmente identificata al C.F. con il M.N. 167 sub 4 di proprietà di terzi.**

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 12 alla presente perizia di stima.

## **CONFINI DEI BENI**



Con riferimento ai terreni su cui risulta eretto il fabbricato comprendente anche il bene oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1312, N. 1336, N. 543, N. 371, N. 256 (via Marosticana) e N. 406, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie, così come del resto pervenuto all'*Esecutato* con atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il 19/09/2008 ai nn. 36351/22634 (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima).

In particolare in detto atto viene precisato che:

- nell'art. 1) *“... accetta e acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Maser (TV), Via Marosticana n. 32 (eretto sull'area al Catasto Terreni di Maser, foglio 13 mappali 167 di are 7.94 E.U., 393 di are 4.70 E.U., 545 di are 1.75 E.U.), confinante in unico corpo con via Marosticana, mappali 543, 371, 406, salvo se altri e precisamente:*
    - o *appartamento posto al piano terra del fabbricato suddetto, distinto con l'int. 1, composto di due vani e accessori ...*
- ... La vendita comprende la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. con particolare riferimento ai*



*mappali:*

*167 sub 5 BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 (portico – ripostiglio)*

*167 sub 15 BCNC ai sub 6 e 7”;*

- nell’art. 2) *“L’unità immobiliare in oggetto viene rispettivamente venduta ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie”.*

**Lo scrivente, pur rimettendo le questioni alla più ampia valutazione dell’Ill.mo Sig. Giudice, segnala che:**

- **per quanto è stato possibile accertare, così come anche riportato nella relazione del Custode in data 24/10/2022, per il fabbricato comprendente anche il bene oggetto di pignoramento non risulta costituito Condominio con appositi Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali che individuano le parti comuni del fabbricato. Ne consegue che i mappali N. 167 sub 5 e N. 167 sub 15, catastalmente B.C.N.C. anche al M.N. 167 sub 7, avrebbero necessitato di pignoramento autonomo per essere trasferiti in comproprietà;**
- **seppur nell’atto di compravendita non ve ne sia cenno, al fabbricato si accede e si recede dalla pubblica via transitando sull’area scoperta attualmente identificata al C.F. con il M.N. 167 sub 4. Detto mappale viene definito “area scoperta” nell’elaborato planimetrico e “area urbana” nell’elenco subalterni (cfr. rispettivamente allegati sub 2 e sub 3 alla presente perizia di stima). Inoltre, per quanto risulta dai registri**





- catastali, detta area scoperta – cat. F/1 di superficie pari a m<sup>2</sup> 488 – è di proprietà di terzi (cfr. visura allegata sub 10 alla presente perizia di stima). Trasferendo il solo bene pignorato di cui al M.N. 167 sub 7 esso risulterebbe intercluso. Si segnala che comunque sul M.N. 167 sub 4 insiste servitù di fatto in quanto i proprietari delle unità immobiliari comprese nel fabbricato esercitano di fatto il passaggio per e da le rispettive U.I.;
- nell'atto di compravendita viene precisato che l'U.I. fa “... *parte del fabbricato sito in Comune di Maser (TV), Via Marosticana n. 32 (eretto sull'area al Catasto Terreni di Maser, foglio 13 mappali 167 di are 7.94 E.U., 393 di are 4.70 E.U., 545 di are 1.75 E.U.) ...*”. Lo scrivente segnala che le aree scoperte insistenti negli enti urbani di cui ai mappali N. 167, N. 393 e N. 545 sono di proprietà di terzi.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell'atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il 19/09/2008 ai nn. 36351/22634, la Ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero piena proprietà.

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 21/01/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/10/2021, antecedente a quella del



26/10/2021 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 29/10/2021 a firma del Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile, ed in particolare un'annotazione la cui nota viene allegata alla presente perizia di stima (cfr. ispezione ipotecaria e nota allegate sub 14 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 20/01/2023, 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. 21471 del 29/09/2010- N. generale 34597

Atto di pignoramento immobiliare in data 29/09/2010 al rep. 508/2010 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia a favore di **“BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A.”** con sede legale a Verona, C.F. 03689960239, contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

### **\* Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 25927 del 17/09/2021 - N. generale 37460

Atto di pignoramento immobiliare in data 21/08/2021 al rep. 4284/2021 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di **“LEVITICUS SPV**



**S.R.L.”** con sede legale a Roma, C.F. 14978561000, contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

## **ISCRIZIONI**

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

Iscrizione N. 10426 del 02/08/2007 - N. generale 38119

Ipoteca volontaria – immobile oggetto di esecuzione svincolato con restrizione di beni ai nn. 38472/6044 in data 07/10/2008.

### **\* Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 8015 del 19/09/2008 - N. generale 36352

Ipoteca volontaria in forza di atto in data 10/09/2008 al rep. 177867/39343 del Notaio Nicola Cassano di Padova per la somma capitale di € 140.000,00 e per la somma totale di € 210.000,00 da restituirsi in 25 anni, a favore di “**BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A.**” con sede in Verona, C.F. 03689960239 (domicilio ipotecario eletto in Verona Piazza Nogara, 2), contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

### **\* Terza ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 1059 del 11/02/2010 - N. generale 4958

Ipoteca legale ai sensi dell’art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal 193/01 in forza dell’atto amministrativo al rep. 10252/119 emesso da Equitalia Polis s.p.a. per la somma capitale di € 14.152,84 e complessiva di € 28.305,68 a favore di “**EQUITALIA POLIS S.P.A.**” con sede in Napoli, C.F. 07843060638, contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.



## ANNOTAZIONI

### \* Prima ed unica annotazione (dall'ispezione ipotecaria in data 21/01/2023)

Domanda di annotazione N. 1277 del 17/03/2022 - N. generale 9170

Annotazione a iscrizione di cui al registro particolare 1059 del 11/02/2010 –  
Cancellazione totale (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima).

### INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 369/2021 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso** con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. 13756881002, rappresentata dal Sig. Simone Maschera domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle Entrate – Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di Treviso a Treviso in piazza delle Istituzioni - fabbricato G – intervenuta con atto in data 02/03/2022 per chiedere *“di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito (n.d.r.: l'importo indicato nell'atto è pari a € 44.783,66) oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”*.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 18/01/2023, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un'U.I. ad uso abitazione che si sviluppa al piano



terra di un fabbricato ubicato a Maser (TV) in via Marosticana al civ. 32, a circa 3,5 km dal centro del Comune di Maser.

L'U.I. oggetto di pignoramento, in particolare, è identificata dal civ. 32 int. 1.

La descrizione del bene oggetto di pignoramento e del fabbricato che lo comprende, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 15 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

**1) Descrizione generale del fabbricato comprendente anche l'U.I. oggetto di stima**

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, ad eccezione di una modesta porzione a sud-est che comprende un terzo livello.

Per quanto è stato possibile accertare e in forza dell'epoca in cui è stato edificato, il fabbricato, prevedibilmente, è realizzato con struttura portante in muratura di laterizio e qualche elemento in c.a., con tamponamenti e divisori in muratura di laterizio e con solai di interpiano in latero-cemento.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi e con grondaie e pluviali metallici.

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

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri in legno a due ante.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

Alle varie U.I. del fabbricato si accede attraverso più ingressi di cui alcuni in comune tra più U.I. ed altri ad uso esclusivo.



I fronti sud ed ovest del fabbricato prospettano sull'area urbana di cui al M.N. 167 sub 4 su cui di fatto si transita per accedere e recedere agli ingressi dalla pubblica via Marosticana.

All'area urbana di cui al M.N. 167 sub 4 si accede da via Marosticana attraverso un cancello carraio metallico scorrevole ad apertura motorizzata.

Il fabbricato presenta nel suo insieme scadenti condizioni conservative e manutentive.

## **2) Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 167 sub 7**

Trattasi di un'U.I. ad uso abitazione (catastalmente individuato come abitazione di tipo economico) ubicata al piano terra del fabbricato eretto sul terreno di cui al M.N. 167.

L'U.I. ha forma in pianta ad "S" e si affaccia con la cucina verso sud e con la camera verso ovest.

All'appartamento si accede transitando sull'area di cui al M.N. 167 sub 4 (area scoperta che non risulta catastalmente come B.C.N.C.) e poi per il portico-ripostiglio di cui al M.N. 167 sub 5 (B.C.N.C. ai mappali N. 167 da sub 6 a sub 12) e infine attraverso l'ingresso di cui al M.N. 167 sub 15 (B.C.N.C. ai mappali N. 167 sub 6 e N. 167 sub 7).

Il portoncino che consente di accedere all'ingresso comune è in legno tamburato con apertura a doppia anta e con finitura a doghe.

Al momento del sopralluogo, così come anche risulta dalla relazione del custode, l'U.I. oggetto di pignoramento era sprovvisto di porta d'ingresso.

L'appartamento comprende l'ingresso, la cucina, il ripostiglio, il corridoio, il bagno e la camera.

L'altezza prevalente dell'appartamento è variabile fra un minimo di m 2,38 e



un massimo di circa m 2,50.

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

Nella quasi totalità degli ambienti, l'intonaco e la dipintura risultano fortemente degradati a causa di verosimili infiltrazioni, perdite da tubature, muffa, scassi puntuali per l'esecuzione di riparazioni, scrostamenti, ecc.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno di tipo tamburato, alcune cieche, alcune portanti specchiature.

I serramenti interni da finestra sono prevalentemente costituiti da telai in legno di vario stile dotati di vetro semplice, con apertura a doppia anta.

Il pavimento dell'intero appartamento, ad eccezione di quello della camera, è in piastrelle di ceramica di varia forma e/o colore.

Il pavimento della camera è in listelli di legno.

Il bagno ha il pavimento e il rivestimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata.

Il bagno comprende il lavandino, il water e la vasca da bagno con rubinetteria in acciaio cromato per l'adduzione di acqua calda e fredda.

### Impianti

Per quanto è stato possibile accertare in forza delle pessime condizioni riscontrate, l'U.I. oggetto di pignoramento è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico con evidenti modifiche provvisorie e precarie;
- impianto di suoneria per il campanello;
- impianto fognario;
- impianto di riscaldamento con corpi radianti nei vari locali ma



verosimilmente non funzionante perché non è stata rinvenuta la caldaia.

Tutti gli impianti richiedono approfondite e complete verifiche per accertare il loro stato funzionale, la loro completezza, il loro stato manutentivo e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

Verifiche da cui, prevedibilmente, risulteranno importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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.

Stato di conservazione dell'U.I. di cui al M.N. 167 sub 7

L'U.I. presenta pessime condizioni manutentive e conservative.

In particolare le murature interne presentano consistenti ed estese tracce di umidità, di muffa, di avvenute infiltrazioni e/o percolazioni d'acqua con evidenti e ampi distacchi e/o rigonfiamenti di pittura e di intonaco.

Sono presenti anche zone ove sono stati realizzati scassi della muratura per eseguire riparazioni a tubazioni impiantistiche che non sono stati ripristinati.

Tutte le finiture dell'immobile, in generale, risultano notevolmente degradate.

L'intera U.I. presenta uno stato di abbandono, di degrado e di notevole sporcizia con la presenza di mobilio e materiale di varia natura ivi abbandonati.





### 3) Superficie commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 167 sub 7:

alloggio p. T	m <sup>2</sup>	70,8 x 1,0	m <sup>2</sup>	70,8
Totale			m <sup>2</sup>	70,8

### 4) Stato dell'immobile

Così come risulta anche dalla relazione del 24/10/2022 del Custode, l'immobile oggetto di pignoramento è “*libero a seguito di Ispezione Giudiziale del 21 ottobre 2022*”.

A conferma, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che a seguito di richiesta inviata tramite nota e-mail pec in data 28/06/2022, l'Agenzia delle Entrate con nota e-mail pec in data 16/11/2022 rilasciava nota di cui al prot. 152380 del 28/06/2022 nella quale comunicava che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati presso il loro Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dal contribuente esecutato in relazione agli immobili pignorati (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

### 5) Generalità

Così come risulta anche dalla relazione del 24/10/2022 del Custode risulta che per il fabbricato non è stato costituito Condominio.

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

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato ante '67.



Successivamente a tale data il Comune di Maser (TV) ha rilasciato i seguenti provvedimenti e precisamente:

- concessione edilizia in sanatoria condono edilizio N. 39 del 19/04/2001 al prot. 5546/86 avente per oggetto i lavori di “*modifiche ampliamento ricavo n. 1 unità produttiva e n. 3 unità abitative*” rilasciata alla ditta Italcomit s.r.l. con sede in Maser in via Marosticana, 36, C.F. 02492500265 (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione);
- dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità depositato in data 10/05/2001 con archiviazione per verosimile silenzio/assenso da parte del Comune di Maser in data 07/07/2001. Nonché dichiarazioni di idoneità dell'alloggio rilasciate in data 11/11/1996 e in data 16/01/2002 (cfr. allegato sub 18 alla presente relazione);
- d.i.a. di cui alla Prat. N. 07/163 e al prot. 7503 in data 29/08/2007 per “*rifacimento manto di copertura e nuova tinteggiatura*” (cfr. allegato sub 19 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 Maser (TV).

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Maser (TV).

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 167 sub 7



Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla concessione edilizia in sanatoria condono edilizio N. 39 del 19/04/2001 al prot. 5545/86, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è grossomodo conforme allo stato autorizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 167 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 167 sub 7 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.

### **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.

Pertanto gli adempimenti eventualmente previsti nella presente perizia di stima e i relativi costi esposti in detrazione, 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 N. 42/2022 rilasciato dal Comune di Maser (TV) in data 16/12/2022 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

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

Dalla certificazione notarile in data 29/10/2021 a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- 1) Da potere del *Proprietario 1*, in forza dell'atto di compravendita in data 12/07/2001 rep. 162222 del Notaio Dott. Antonio Gagliardi, trascritto a Treviso in data 24/07/2001 ai nn. 30100/21449, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento diveniva:
  - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) Da potere del *Proprietario 2*, in forza dell'atto di compravendita in data 18/07/2007 rep. 26432/6734 del Notaio Dott. Sicari, trascritto a Treviso in data 02/08/2007 ai nn. 38118/21350, la ditta intestataria del bene pignorato diveniva:
  - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.
- 3) Da potere del *Proprietario 3*, in forza dell'atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il 19/09/2008 ai nn. 36351/22634, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento diveniva:



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

L'identificazione dell'*Esecutato* 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 solo bene ad uso abitazione. L'eventuale divisione dell'U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe 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 per realizzare un secondo servizio igienico, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene di cui al M.N. 167 sub 7, non è divisibile.

## **VALORE ATTUALE DEL LOTTO**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni



dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

### **BENE UNICO**

#### **Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Maser (TV) – Sez. B – Foglio 6

**M.N. 167 sub 7**, Via Marosticana, p. T, cat. A/3, cl. 3, cons. 3 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 74 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 72), R.C. € 193,67 (L. 375.000) abitazione di tipo economico

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che:

- così come si evince dall'atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il 19/09/2008 ai nn. 36351/22634, con cui i beni immobili sono pervenuti all'*Esecutato*, è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e seguenti del Codice Civile con particolare riferimento ai mappali N. 167 sub 5 (portico – ripostiglio costituente B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12) e N. 167 sub 15 (ingresso costituente B.C.N.C. ai sub 6 e 7). **Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà dei beni di cui ai mappali N. 167 sub 5 e N. 167 sub 15 non risulta pignorata;**
- così come si evince dall'atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866/39342 del Dott. Nicola Cassano, allora Notaio in Padova, ivi registrato in data 18/09/2008 al N. 18354 e trascritto a Treviso il



19/09/2008 ai nn. 36351/22634, detta U.I. fa parte del fabbricato sito in comune di Maser in via Marosticana, 32, eretto sui terreni descritti al C.T. in Comune di Maser nel F° 13 con i mappali **N. 167** di are 7.94, ente urbano in forza del tipo mappale in data 11/08/1989 n. 46855.1/1989, in atti dal 09/02/2005, prot. n. TV0045468, **N. 393** di are 4.70, ente urbano in forza del tipo mappale in data 11/08/1989 n. 46851.2/1989, in atti dal 21/04/2005, prot. n. TV0131130 e **N. 545** di are 1.75, ente urbano in forza del tipo mappale in data 11/08/1989 n. 46851.1/1989, in atti dal 21/04/2005, prot. n. TV0131130. **Lo scrivente segnala che le aree scoperte insistenti negli enti urbani di cui ai mappali N. 167, N. 393 e N. 545 sono di proprietà di terzi. In particolare, l'accesso ai beni può avvenire unicamente transitando sull'area scoperta attualmente identificata al C.F. con il M.N. 167 sub 4 di proprietà di terzi,**

avente:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 70,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo - è pari a €/m<sup>2</sup> 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,75$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,00$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,85$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,85$ .



Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.100,00,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,54) = 596,06 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 600,00 €/m<sup>2</sup>

$$70,8 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{42.480,00}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO} \quad \text{€} \quad 42.480,00$$

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

$$\text{rispetto al valore di mercato stimato:} \quad \text{€} \quad \underline{- 8.496,00}$$

$$\text{VALORE BASE DEL LOTTO UNICO} \quad \text{€} \quad 33.984,00$$

$$\text{che si arrotonda a} \quad \text{€} \quad \underline{\mathbf{34.000,00}}$$

diconsi euro trentaquattromila / 00.

### ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B- Foglio 6 - per il M.N. 167 sub 7;
- 3) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B - Foglio 6 - per il M.N. 167;
- 4) elenco subalterni al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B - Foglio 6 - per il M.N. 167;





- 5) planimetria catastale al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B - Foglio 6 - per il M.N. 167 sub 7;
- 6) estratto di mappa al C.T. Comune di Maser (TV) - F° 13;
- 7) visura catastale al C.T. Comune di Maser (TV) - Foglio 13 - per il M.N. 167;
- 8) visura catastale al C.T. Comune di Maser (TV) - Foglio 13 - per il M.N. 393;
- 9) visura catastale al C.T. Comune di Maser (TV) - Foglio 13 - per il M.N. 545;
- 10) visura catastale al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B- Foglio 6 - per il M.N. 167 sub 4;
- 11) visura catastale al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B- Foglio 6 - per il M.N. 393;
- 12) visura catastale al C.F. Comune di Maser (TV) - Sez. B- Foglio 6 - per il M.N. 545 sub 1;
- 13) atto di compravendita in data 10/09/2008 al rep. 177866 del Dott. Nicola Cassano;
- 14) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 21/01/2023 a carico dell'*Esecutato* e domanda di annotazione nn. 9710/1277 del 17/03/2022;
- 15) documentazione fotografica del bene costituente il lotto unico;
- 16) nota dell'Agenzia delle Entrate prot. 152380 del 28/06/2022;
- 17) concessione edilizia in sanatoria condono edilizio N. 39 del 19/04/2001 al prot. 5546/86;
- 18) dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità



depositato in data 10/05/2001 con archiviazione per verosimile silenzio/assenso da parte del Comune di Maser in data 07/07/2001. Nonché dichiarazioni di idoneità dell'alloggio rilasciate in data 11/11/1996 e in data 16/01/2002;

- 19) d.i.a. di cui alla Prat. N. 07/163 e al prot. 7503 in data 29/08/2007;
- 20) certificato di destinazione urbanistica N. 42/2022 rilasciato dal Comune di Maser (TV) in data 16/12/2022.

Montebelluna, 08 febbraio 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

