

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 401/2024 R.G.E.

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (nuova denominazione assunta dalla “SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.”) avente sede legale a Napoli in via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638 e per IFIS NPL SERVICING S.P.A. con sede legale a Venezia-Mestre in via Terraglio n. 63, C.F. 04602210272 rappresentata e difesa dall’Avv. Laura Munari e con domicilio eletto presso il Suo indirizzo di posta elettronica certificata lauramunari@pec.ordineavvocatitrevise.it

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (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 11/07/2025 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà degli *Esecutati*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino, 12, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 14/07/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

In data 16/07/2025 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.



In data 23/07/2025, lo scrivente Esperto Stimatore inoltrava al Custode nominato la documentazione catastale e comunicava gli esiti della verifica effettuata sulla documentazione ex art. 567 co. 2.

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

Sempre in data 23/07/2025 il sottoscritto provvedeva anche a chiedere allo Studio del Notaio Matteo Contento copia dell'atto di compravendita in data 21/06/2004 rep. 841/506, con il quale gli *Esecutati* sono entrati in possesso dei beni pignorati.

Il sottoscritto Esperto Stimatore provvedeva pure a richiedere allo Studio del Notaio Francesco Imparato l'atto notarile di convenzione di separazione dei beni in data 21/10/2004 rep. 105600 del Notaio Francesco Imparato.

Successivamente gli Studi del Notaio Contento e Imparato inviavano copia degli atti richiesti.

Con pec in data 24/07/2025 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 data 07/08/2025 il Comune di Montebelluna inviava il Certificato di Destinazione Urbanistica al prot. 0040556 del 07/08/2025.

Con pec in data 08/08/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che "... in



base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardano gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione ...”.

In data 04/09/2025 il Comune di Montebelluna rilasciava copia della documentazione tecnico-edilizia reperita in archivio.

Il sottoscritto Esperto Stimatore veniva quindi contattato dall'I.V.G. di Treviso, 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 16/12/2025.

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.

A seguito del sopralluogo, lo scrivente chiedeva all'Ing. Paolo Pivetta, amministratore del fabbricato condominiale comprendente anche gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito degli *Esecutati* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva all'amministratore, altresì, di inviare copia del Regolamento di Condominio.

Con nota e-mail pec in data 18/12/2025 l'Ing. Pivetta 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 02/02/2026 a:



- **Avv. Laura Munari**, legale di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A. - *creditrice procedente* - tramite pec all'indirizzo:
lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI TREVISO** ente **pubblico economico** con sede a Roma in via G. Grezar n. 14, C.F. 13756881002 – *intervenuta* – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo ove è domiciliato il sig. Maschera Simone che la rappresenta e difende nonché tramite pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del ricorso:
ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it
- **Esecutato 1 e Esecutato 2** tramite raccomandata A.R. all'indirizzo a cui è stato notificato l'atto di pignoramento

assegnando a tutti tempo fino al giorno 17/02/2026 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 dell'**Esecutato 1** e dell'**Esecutato 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'U.I. ad uso abitazione di tipo civile censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sezione B – Foglio 2 – M.N. 844 sub 1
- un'U.I. ad uso posto auto coperto censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sezione B – Foglio 2 – M.N. 844 sub 28

il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “*Condominio King*”, 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 Montebelluna (TV) – Sezione B – Foglio 2

BENE 1

M.N. 844 sub 1, via Feltrina Centro, piano S1-T, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, S.C. totale m² 104 (totale escluse aree scoperte m² 101), R.C. € 637,82 con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*”

BENE 2

M.N. 844 sub 28, via Feltrina Centro, piano S1, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 12, S.C. totale m² 12, R.C. € 52,06 con ultimi dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*”

con la precisazione che:

- non è disponibile l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato comprendente anche i beni immobili oggetto di pignoramento. La



- planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 844 sub 1 comprende anche le parti comuni rappresentando: al piano interrato: la rampa, la centrale termica e il corridoio, oltre che la corsia di manovra; al piano terra: gli ingressi ai due corpi di fabbrica; al quarto piano: due lastrici solari;
- nell'atto di compravendita al rep. 841/506 in data 21/06/2004 del Notaio Matteo Contento, (cfr. allegato **sub 2** alla presente perizia di stima), viene indicato che *“La signora ... (n.d.r.: **Proprietario 1**) vende ... ai signori ... (n.d.r.: **Esecutato 1** ed **Esecutato 2**) che, in comunione legale dei beni, accettano ed acquistano la piena proprietà sui seguenti beni immobili:*
 - *unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra composta da ingresso, cucina, terrazza, soggiorno, due bagni, corridoio e tre camere, con ripostiglio al piano interrato;*
 - *posto auto coperto al piano interrato;**il tutto facente parte del fabbricato denominato “CONDOMIO KING” sito in Comune di Montebelluna. Dette unità immobiliari, poste in Via Feltrina Centro n. 87 int. 1, sono così catastalmente individuate:*
Catasto Fabbricati – Comune di Montebelluna
Sezione B Foglio 2
M.N. 844 sub 1 ...
M.N. 844 sub 28 ...
Confini: l'appartamento, per un lato con vano scale, per un secondo lato con scoperto comune, per un terzo lato con altra unità abitativa di proprietà di ...; il posto auto coperto ed il ripostiglio, a corpo: per due



lati con area di manovra, per un terzo lato con altro garage di proprietà di ...; il tutto salvo altri o variati.

Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino.

Compete alle unità oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni, ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge, nonché di quanto previsto dal vigente Regolamento di Condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi ad osservarlo ed a farlo rispettare per sé, suoi eredi e/o aventi causa. Detto Regolamento, unitamente alle Tabelle Millesimali di comproprietà, trovasi allegato all'atto ricevuto da Ernesto Scarpa Gregorj, fu Notaio in Montebelluna, in data 27 febbraio 1979 repertorio n. 88264, ivi registrato il 15 marzo 1979 al n. 780 Vol. 122 Pubblici e trascritto a Treviso il 21 marzo 1979 ai nn. RG 5905 e RP 4839.

Infine la parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio di cui all'atto ricevuto da Ernesto Scarpa Gregorj, fu Notaio in Montebelluna, in data 14 marzo 1977 repertorio n. 83585, trascritto



nei RR.II. di Treviso in data 18 marzo 1977 ai nn. RG 5228 RP 4506. ”.

Nel regolamento di condominio (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) ricevuto in copia dall’Ing. Paolo Pivetta, amministratore condominiale, viene precisato che:

“... Art. 3 – VALORI PROPORZIONALI DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI CONDOMINI

Per tutti gli effetti i valori proporzionali della proprietà esclusiva di ciascun condomino e delle varie proprietà comuni, ragguagliate a quelle dell’intero edificio, ritenuto questo uguale a mille, sono indicate nella tabella 1 e 3 riportate in calce al regolamento.

Art. 4 – PARTI, IMPIANTI E COSE DI PROPRIETÀ ED USO COMUNE INDIVISIBILE DEI CONDOMINI

Sono di proprietà di tutti i condomini nelle proporzioni indicate dalle tabelle n. 1 e n. 3:

- a) le opere di fondazioni*
- b) le strutture in c.a. del fabbricato ed i muri maestri*
- c) i muri di riempimento delle facciate esterne, interne e secondarie*
- d) le opere decorative delle facciate comprese le tinteggiature*
- e) le coperture del corpo A e la terrazza di copertura del blocco B adibite a stenditoio*
- f) i cornicioni del tetto, le grondaie, i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque piovane e relativi collettori*
- g) i condotti principali della fognatura a partire dai punti in cui si innestano le diramazioni delle singole fogne*
- h) il suolo, il sottosuolo, il marciapiede del fabbricato, il cortile-*



giardino

- i) l'impianto idraulico fino ai punti di diramazione delle proprietà esclusive*
- j) la rete sotterranea esterna delle acque bianche e nere e quant'altro fa parte dei servizi ed allestimenti esterni*
- k) l'impianto di termosifone fino ai punti di diramazione delle proprietà esclusive, nonché il locale ove è situata la caldaia e l'autoclave, la cisterna ed i relativi accessori*
- l) la recinzione del terreno e quant'altro previsto dalla legge e qui non specificato, fatta eccezione per quanto non indicato negli articoli seguenti*
- m) ingresso corridoi piano terra e relativi impianti di illuminazione*
- n) i vani scale, il corridoio dei piani, il relativo impianto di illuminazione ed i citofoni*
- o) gli ascensori ed i relativi locali macchine*
- p) le rampe di accesso allo scantinato, i corridoi dello stesso, il relativo impianto di illuminazione*

Art. 5 – DIVISIBILITÀ DELLE PARTI E DEI SERVIZI COMUNI

Le parti ed i servizi comuni sono indivisibili.

L'assemblea può deliberare eventuali divisioni soltanto con il consenso di tutti i partecipanti. ...”

Il regolamento di Condominio non precisa gli eventuali identificativi catastali dei beni comuni descritti.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che nell'atto di pignoramento viene riportato che “... dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per



espropriazione l'intero diritto di proprietà sui beni immobili, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 c.c. intestati – per la quota indivisa di ½ ciascuno – ai signori ... così individuati: Catasto Fabbricati – Comune di Montebelluna – Sezione B Foglio 2 M.N. 844 sub 1 ... M.N. 844 sub 28 ...” e i detti immobili vengono pignorati “... con accessori, pertinenze e frutti”.

Lo scrivente segnala, innanzitutto, che l'atto di pignoramento non sottopone ad esecuzione la quota proporzionale di comproprietà sui beni comuni compresi del fabbricato.

Sulla base della sola documentazione catastale, inoltre, lo scrivente precisa che non è possibile identificare ed individuare planimetricamente i beni comuni compresi nel fabbricato condominiale e descritti nel regolamento di condominio.

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 8 con il M.N. 844 di are 30.33, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 16/02/1979 Pratica n. TV0007035 in atti dal 11/05/2007 (n. 7035.1/1979)*”.

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

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 844 costituente l'ente urbano su cui è eretto il fabbricato condominiale, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappale N. 1294, N. 850, N. 397, N. 916, N. 76, N. 1221, N. 1220,



N. 1219 e N. 841, 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, così come del resto sono pervenuti agli *Esecutati* con atto di compravendita del 21/06/2004 al rep. 841 racc. 506 del Notaio Matteo Contento trascritto a Treviso il 06/07/2004 ai nn. 28063/18129.

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

“Articolo 2 – PRECISAZIONI DELL’OGGETTO

Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l’intero complesso condominiale), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell’area scoperta comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino.

Compete alle unità oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni, ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge, nonché di quanto previsto dal vigente Regolamento di Condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi ad osservarlo ed a farlo rispettare per sé, suoi eredi e/o aventi causa. Detto regolamento,



unitamente alle Tabelle Millesimali di comproprietà, trovasi allegato all'atto ricevuto da Ernesto Scarpa Gregorj, fu Notaio in Montebelluna, in data 27 febbraio 1979 repertorio n. 88264, ivi registrato il 15 marzo 1979 al n. 780 Vol. 122 Pubblici e trascritto a Treviso il 21 marzo 1979 ai nn. RG 5905 e RP 4839.

Infine la parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio di cui all'atto ricevuto da Ernesto Scarpa Gregorj, fu Notaio in Montebelluna, in data 14 marzo 1977 repertorio n. 83585, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 18 marzo 1977 ai nn. RG 5228 RP 4506”.

Tenuto conto che lo scrivente ha reperito agli atti del Comune di Montebelluna l'atto in data 14 marzo 1977 repertorio n. 83585 Notaio Ernesto Scarpa Gregorj, viene qui di seguito riportata la servitù costituita con il detto atto (cfr. file B) 1976 CONCESSIONE N. 11850 contenuto nella cartella 1976 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima):

“art. 7 – “In forza del presente atto e senza particolare corrispettivo vengono costituite e accettate le seguenti servitù di passaggio con ogni mezzo:

- a) sui mapp. 904, 903, 77, 78, a favore e carico degli stessi nonché a favore dei mapp. 842, 841, 840, di proprietà del venditore, da esercitarsi, per la larghezza di ml. 6 (sei), tra due linee parallele – con andamento Nord-Sud, fino a raggiungere la Via Feltrina;*
- b) sui mapp. 84, 848, 854, 846 e a favore dei mapp. 844, 903, 904, oggetto del presente atto; da esercitarsi sull'attuale percorso”.*

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

DITTA INTESTATARIA



In forza dell'atto di compravendita del 21/06/2004 al rep. 841 racc. 506 del Notaio Matteo Contento trascritto a Treviso il 06/07/2004 ai nn. 28063/18129, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- **Esecutato 1** per la quota di ½ della piena proprietà
- **Esecutato 2** per la quota di ½ della piena proprietà

Nella certificazione notarile depositata agli atti della presente esecuzione immobiliare viene precisato che “*Si rileva trascritto atto pubblico notarile di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del Notaio Imparato Francesco del 21 ottobre 2004 repertorio n. 105600 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 2 novembre 2004 al numero di registro generale 45434 e numero di registro particolare 29457 a favore di ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 28 e contro ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Montebelluna (TV) di cui alla procedura*”.

L'atto di convenzione di separazione dei beni in data 21/10/2004 rep. 105.600 del Notaio Francesco Imparato viene allegato **sub 5** alla presente perizia di stima.

COMPLETEZZA	DOCUMENTAZIONE	IPOCATASTALE	E
ISCRIZIONI	E	TRASCRIZIONI	PREGIUDIZIEVOLI
			ED



IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie per dati anagrafici dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* effettuate in data 27/01/2026 è emerso che successivamente alla data del 01/10/2024, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque antecedente a quella del 11/10/2024 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 rispetto a quelle indicate nella detta certificazione notarile (cfr. ispezioni ipotecarie contenute nella cartella allegata **sub 6** alla presente perizia di stima).

Dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecaria ordinaria effettuata in data 27/01/2026, 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**

Trascrizione N. 26758 del 11/10/2024 – N. generale 36784

“Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Treviso del 19 settembre 2024 repertorio n. 5932 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 11 ottobre 2024 al numero generale 36784 e al numero particolare 26758 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ... (n.d.r.: Esecutato 2) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ... (n.d.r.: Esecutato 1) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato



in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 28 siti nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura.”.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione**

Iscrizione N. 6829 del 06/07/2004 – N. generale 28064

*“**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Contento Matteo del 21 giugno 2004 repertorio n. 842/507 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 6 luglio 2004 al numero generale 28064 e al numero particolare 6829 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 25 anni, a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 28 siti nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura”.*

Nella certificazione notarile viene anche riportato che “*marginale della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:*

*- In data **3 giugno 2024** ai nn. **20209/2922** di rettifica (Rinnovazione)”.*

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

Iscrizione N. 2922 del 03/06/2024 – N. generale 20209

*“**Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Contento Matteo del 21 giugno 2004 repertorio*



*n. 842 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3 giugno 2024 al numero generale 20209 e al numero particolare 2922 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 25 anni, a carico di ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 28 siti nel comune di Montebelluna (TV) oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Treviso il 6 luglio 2004 al numero generale 28064 e al numero particolare 6829 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario”.*

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 26/01/2026 risulta il seguente intervenuto:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI TREVISO** – ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F. 13756881002 rappresentata e difesa dal Sig. Maschera Simone e con domicilio eletto 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 (ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it),



intervenuta con ricorso depositato in data 08/04/2025 “... per l'importo di Euro 52.607,56 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ... (n.d.r.: **Esecutato 1**), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente” e chiedendo “... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI TREVISO** –

ente pubblico economico con sede a Roma invia G. Grezar n. 14, C.F. 13756881002 rappresentata e difesa dal Sig. Maschera Simone e con domicilio eletto 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 (ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it),

intervenuta con ricorso depositato in data 08/04/2025 “... per l'importo di Euro 5.028,37 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome ... (n.d.r.: **Esecutato 2**), come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente” e chiedendo “... di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”.

DESCRIZIONE DEI BENI

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



integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà da:

- un'U.I. ad uso abitazione di tipo civile censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sezione B – Foglio 2 – M.N. 844 sub 1
- un'U.I. ad uso posto auto coperto censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sezione B – Foglio 2 – M.N. 844 sub 28

il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “*Condominio King*”, sito in Comune di Montebelluna (TV) in via Feltrina Centro al civico n. 27 int. 1.

Per quanto è stato possibile accertare e in forza della documentazione reperita agli atti del Comune di Montebelluna, il fabbricato condominiale che li comprende risulta edificato tra il 1976 e il 1979.

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

Dal certificato di collaudo statico a firma dell'Arch. Roberto Kolm in data 28/02/1978 si desume, in particolare, che trattasi di “... *Fabbricato in muratura e c.a. – elevato a quattro piani col terreno su completo interrato – soliti volumi tecnici oltre l'ultimo piano. La struttura è a gabbia (pilastri e travi c.a. normale, elementi orizzontali in latero-cemento-imbottitura delle maglie in parete leggera ...*”.

Il fabbricato condominiale è costituito da due corpi di fabbrica con sviluppo con forma in pianta ad “L” e, sulla base di quanto è possibile desumere dagli ultimi grafici progettuali assentiti, comprende al piano interrato le autorimesse e le cantine, al piano terra n. 4 abitazioni e n. 1 negozio, ai piani primo e secondo n. 7 abitazioni ciascuno e al piano terzo n. 6 appartamenti.



Il condominio è dotato di n. 2 vani scala comuni che consentono l'accesso ai due corpi di fabbrica.

Esso è pure dotato di un'unica rampa carraia che consente l'accesso ai piani interrati di entrambi i corpi di fabbrica.

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura in tonalità crema e con i parapetti delle terrazze di tonalità grigia.

Per quanto è stato possibile accertare, i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili di tonalità marrone.

I beni oggetto di pignoramento sono compresi nel corpo di fabbrica che si sviluppa più a nord.

Il portoncino di ingresso condominiale del detto corpo di fabbrica presenta telaio in alluminio anodizzato portante ampie specchiature in vetro.

Come già più sopra precisato nel precedente paragrafo *identificazione catastale*, dall'atto di compravendita con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* 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. 844 sub 1

L'U.I. di cui al M.N. 844 sub 1 è costituita da un appartamento che si sviluppa al piano terra e da un ripostiglio che si sviluppa al piano interrato.

L'appartamento, in particolare, è compreso nel corpo di fabbrica che si sviluppa più a nord e si sviluppa nella porzione sud-ovest dello stesso.

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



con doppia serratura.

L'U.I. è dotata di serramenti esterni costituiti da avvolgibili e interni aventi telaio in legno portanti specchiature in vetro con caratteristiche verosimilmente in uso all'epoca di realizzazione degli stessi serramenti.

L'appartamento comprende catastalmente l'ingresso, il soggiorno, la cucina, il corridoio, due bagni, tre camere e la terrazza.

Il ripostiglio si sviluppa al piano interrato sul fondo del posto auto coperto di cui al M.N. 844 sub 28 ed è accessibile dal detto posto auto per mezzo di una porta metallica.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 844 sub 1 si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione, costituendone parte integrante e sostanziale.

Descrizione del posto auto coperto di cui al M.N. 844 sub 28

Il posto auto coperto di cui al M.N. 844 sub 28 si sviluppa al piano interrato del fabbricato.

Ad esso si accede per mezzo della rampa carraia e della corsia di manovra comuni.

Il posto auto coperto, in particolare, si sviluppa ad ovest della corsia di manovra ed è il primo a partire da sud-ovest.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dell'U.I. di cui al M.N. 844 sub 28 si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione, costituendone parte integrante e sostanziale.

Stato di conservazione e di manutenzione

Il fabbricato condominiale comprendente anche i beni oggetto di pignoramento presenta condizioni manutentive e conservative di livello



sufficiente.

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

Il tutto come anche documentato nella documentazione fotografica allegata **sub 7** alla presente relazione.

Lo scrivente, in particolare, segnala che le pareti e i soffitti dell'appartamento presentano ampie e diffuse tracce di muffa.

Ad ogni modo, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, il sottoscritto ritiene comunque necessaria la manutenzione ordinaria dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, la ridipintura dei locali, previo risanamento delle porzioni ammalorate, 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;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto di antenna TV condominiale. In sede di sopralluogo, l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* hanno riferito che l'antenna tv non è funzionante;
- impianto citofonico;



- collegamento alla rete telefonica;
- predisposizione vetusta e non funzionante per l'impianto di climatizzazione.

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. 844 sub 1 – appartamento al piano terra con ripostiglio al piano interrato

- locali abitabili piano terra	m ²	99,5 x 1,0	m ²	99,5
- terrazza piano terra	m ²	5,0 x 0,35	m ²	1,8
- ripostiglio piano interrato	m ²	2,90 x 0,5	m ²	1,5

U.I. di cui al M.N. 844 sub 28 – posto auto coperto al piano interrato

- posto auto coperto	m ²	11,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>5,8</u>
di superficie totale commerciale convenzionale			m²	108,6



Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con pec in data 24/07/2025 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 pec in data 08/08/2025 l’Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato ... non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardano gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione ...*” (cfr. allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

In forza di quanto riportato nella relazione periodica del Custode in data 18/12/2025, risulta che i beni pignorati sono occupati “... *dai debitori eseguiti con il loro nucleo familiare*”.

Spese condominiali

A seguito del sopralluogo, lo scrivente e il Custode chiedevano all’Ing. Paolo Pivetta, amministratore del fabbricato condominiale comprendente anche gli immobili oggetto di pignoramento, l’eventuale situazione contabile a debito dell’*Esecutato* nei confronti della gestione condominiale.

Con e-mail in data 18/12/2025 indirizzata al Custode, e poi da quest’ultimo inoltrata al sottoscritto, l’Ing. Paolo Pivetta comunicava che “*l’importo annuo delle spese condominiali ammonta a circa 865,00 €*

il debito attuale dell’unità immobiliare ammonta a 5.696,48 € con altre rate in scadenza per un importo di 579,81 € ad inizio 2026” (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).



Con e-mail in pari data indirizzata allo scrivente, l'amministratore comunicava anche che "esercizio 2024-2025: 3.443,58 €
esercizio 2025-2026: 1.110,73 €
nei due esercizi sono presenti manutenzioni straordinarie" (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima)

Dalle informazioni fornite, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che, cautelativamente, un debito commisurato all'ammontare delle spese di gestione condominiale annue (€ 865,00) per due annualità, e quindi circa pari ad € **1.730,00**, potrebbe risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

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

- nulla osta N. 11850 di prot. e N. di prat. 190/76 in data 08/10/1976 per i lavori di "civile abitazione a 22 appartamenti e negozi" (cfr. file B) 1976 **CONCESSIONE N. 11850** contenuto nella cartella 1976 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 5139 e N. 190/76 di prat. in data 20/02/1978 per i lavori di "modifica progetto civile abitazione a 22 appartamenti e negozi" (cfr. file B) 1977 **CONCESSIONE N. 5139** contenuto nella cartella 1976 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);



- concessione edilizia N. 17570 di prot. e N. 190/76 di prat. in data 30/01/1979 per i lavori di *“progetto di variante civile abitazione a più appartamenti”* (cfr. file B) 1978 CONCESSIONE N. 17570 contenuto nella cartella 1976 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- dichiarazione di abitabilità N. 17658 di prot. e N. 190/76 di prat. in data 15/02/1979 con cui è stato dichiarato abitabile *“il fabbricato di nuova costruzione ... posto nell'abitato di questo comune – Sez. B – Foglio II° Mapp. 77-78 in via Feltrina Centro e vicolo Arcdia ...”* precisando la seguente indicazione *“59/5 (Ufficio) 59/6 – 59/7 abitazioni 59/8 negozio – 3/1 negozio di vicolo Arcadia”* (cfr. file G) 1979 AGIBILITA' contenuto nella cartella 1976 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 16088 del 01/09/2000 di cui al N. 16088 di prot. per i lavori di *“straordinaria manutenzione condominio 'KING' – ripristino risanamento e tinteggiatura facciate; impermeabilizzazione copertura; posa di un pozzo disperdente per lo smaltimento delle acque meteoriche”* (cfr. file B) 2000 CONCESSIONE contenuto nella cartella 2000 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

L'intera documentazione ricevuta in copia dal Comune di Montebelluna viene allegata **sub 11** 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 Montebelluna (TV).

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

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



autorizzato

Con riguardo all'abitazione che si sviluppa al piano terra

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati alla concessione edilizia N. 17570 di prot. e N. 190/76 di prat. in data 30/01/1979, per quanto è stato possibile accertare anche in considerazione del fatto che le tavole progettuali fornite dal Comune di Montebelluna sono prive di riferimenti quotati e comunque non sono scansionate in scala, 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:

- lo sviluppo in pianta dei locali ripostiglio “r”, cucina “k”, soggiorno “s” e corridoio è differente. In particolare, risulta realizzato un unico grande ambiente comprendente la rientranza del corridoio, il ripostiglio, la cucina e il soggiorno;
- il bagno con finestra presenta un ispessimento della parete confinante con il locale soggiorno “s”;
- il pilastro realizzato all'interno del bagno cieco, al quale comunque non è stato possibile accedere in forza della quantità di materiale presente all'interno, e/o il suo eventuale rivestimento si sviluppa con un ingombro maggiore del locale rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali;
- la disposizione delle murature e dei fori e le dimensioni dei vari ambienti non sono perfettamente corrispondenti a quelle di progetto.

Con riguardo al ripostiglio e al posto auto coperto che si sviluppano al piano interrato



Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati alla concessione edilizia N. 17570 di prot. e N. 190/76 di prat. in data 30/01/1979, per quanto è stato possibile accertare anche in considerazione del fatto che le tavole progettuali fornite dal Comune di Montebelluna sono prive di riferimenti quotati e comunque non sono scansionate in scala, 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:

- la porta d'ingresso al locale presenta dimensioni inferiori rispetto a quelle che sembrano essere rappresentate nel grafico progettuale;
- l'altezza utile del piano interrato è pari a 2,25 m ed è inferiore rispetto a quella rappresentata pari a 2,50 m negli ultimi grafici progettuali rappresentanti la sezione del fabbricato allegati alla concessione edilizia N. 5139 e N. 190/76 di prat. in data 20/02/1978 per i lavori di *“modifica progetto civile abitazione a 22 appartamenti e negozi”* (cfr. file B) 1977 **CONCESSIONE N. 5139** contenuto nella cartella 1976 dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità accertate lo scrivente ritiene necessaria 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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 844 sub 1

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. oggetto di pignoramento 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:

- la porta tra l'ingresso e la cucina risulta tamponata;
- non risulta realizzata la parete tra la cucina e il soggiorno;
- il bagno con finestra presenta un ispessimento della parete confinante con il locale soggiorno;
- il pilastro realizzato all'interno del bagno cieco, al quale comunque non è stato possibile accedere in forza della quantità di materiale presente all'interno, e/o il suo eventuale rivestimento si sviluppa con un ingombro maggiore del locale rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali;
- l'altezza del ripostiglio è lievemente inferiore rispetto a quanto riportato in planimetria;
- la disposizione delle murature e dei fori e le dimensioni dei vari ambienti non sono perfettamente corrispondenti a quelle di progetto.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 844 sub 28

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. oggetto di pignoramento 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:

- l'altezza del posto auto è lievemente inferiore rispetto alla quota del piano interrato riportata in planimetria.



Considerazioni conclusive

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

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

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

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

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

Lo scrivente Esperto Stimatore, inoltre, segnala che non sono oggetto delle attività richieste nella presente procedura nemmeno quelle riguardanti la verifica della conformità dell'intero complesso condominiale, delle altre U.I.



private e/o comuni e del rispetto dei relativi parametri urbanistici.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 07/08/2025 al prot. 0040556 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile in atti si ricava la seguente provenienza al ventennio dei beni:

*“A ... (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 28 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Contento Matteo del 21 giugno 2004 repertorio n. 841/506 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 6 luglio 2004 al numero di registro generale 28063 e numero di registro particolare 18129 da ... (n.d.r.: **Proprietario 1**) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene*



personale degli immobili siti nel comune di Montebelluna (TV) di cui alla procedura”.

Nella certificazione notarile viene anche riportato che:

*“Si rileva trascritto atto pubblico notarile di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del Notaio Imperato Francesco del 21 ottobre 2004 repertorio n. 105600 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 2 novembre 2004 al numero di registro generale 45434 e numero di registro particolare 29457 a favore di (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 2 Particella 844 Subalterno 28 e contro (n.d.r.: **Esecutato 1**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, (n.d.r.: **Esecutato 2**) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Montebelluna (TV) di cui alla procedura”.*

L'identificazione dell'*Esecutato* e del *Proprietario 1* 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 posto auto coperto, il tutto compreso in un fabbricato condominiale e formante 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 Montebelluna (TV) – Sezione B – Foglio 2

BENE 1

M.N. 844 sub 1, via Feltrina Centro, piano S1-T, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani,

S.C. totale m² 104 (totale escluse aree scoperte m² 101), R.C. € 637,82

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

BENE 2

M.N. 844 sub 28, via Feltrina Centro, piano S1, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 12,

S.C. totale m² 12, R.C. € 52,06

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

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 108,6

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione e di manutenzione, dello stato tecnologico e impiantistico è pari a circa €/m² 850,00.

108,6 m² x 850,00 €/m² = € 92.310,00

A detrarre per:

- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita



forzosa, commisurato all'ammontare delle spese di gestione così come comunicate dall'Ing. Paolo Pivetta, amministratore condominiale, pari a	€ - 1.730,00
- 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	€ - 7.500,00
- 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	€ <u>- 2.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 80.580,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso 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:

€ - 16.116,00



VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€	64.464,00
che si arrotonda a	€	64.500,00
diconsi euro sessantaquattromilacinquecento / 00.		



ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) atto di compravendita al rep. 841/506 in data 21/06/2004 del Notaio Matteo Contento;
- 3) regolamento di condominio ricevuto in copia dall'Ing. Paolo Pivetta, amministratore condominiale;
- 4) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico;
- 5) atto di convenzione di separazione dei beni in data 21/10/2004 rep. 105.600 del Notaio Francesco Imparato;
- 6) ispezioni ipotecarie ordinarie per dati anagrafici effettuate in data 27/01/2026;
- 7) documentazione fotografica dei beni;
- 8) riscontro ricevuto dall'Agenzia Entrate con nota e-mail pec in data 08/08/2025;
- 9) comunicazione ricevuta dal Custode in data 18/12/2025 dall'Ing. Paolo Pivetta, amministratore condominiale;
- 10) comunicazione ricevuta dall'Esperto Stimatore in data 18/12/2025 dall'Ing. Paolo Pivetta, amministratore condominiale;
- 11) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Montebelluna (TV);
- 12) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 07/08/2025 al prot. 0040556.



Montebelluna, 18 febbraio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

