

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 356/2024

Udienza 04/02/2026 ore 10,00

Promossa da:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** società unipersonale con sede a Napoli via Santa Brigida 39 c.f. e p.i. 05828330638 rappresentata da **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l.** società unipersonale con sede a Bologna in via della Beverara 19, c.f. e p.i. 04133770372, rappresentata e difesa dall'Avv.to **MARCO SPECIALE** con studio a Vicenza Strada Ponte del Marchese 24 - pec marco.speiale@ordineavvocativicenza.it con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato **ANDREA PUPPINATO** con sede a Treviso V.le XXIV Maggio 13, pec andreapuppinato@pec.ordineavvocatitreviso.it

con l'intervento di:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** con sede a Roma 00142, Via G. Grezar 14, c.f. 13756881002, rappresentata dal sig. **MASCHERA SIMONE** domiciliato per la carica presso gli uffici di Agenzia delle Entrate – Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di Treviso – in P.zza delle Istituzioni – fabbricato G - 31100 Treviso, pec ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it, intervenuta per due volte;

G. E.: Dott. LEONARDO BIANCO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI






Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa: L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. LEONARDO BIANCO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, con procedura esecutiva n° R.G.E. 356/2024, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" in data 24/06/2025, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata. Per cui nell'udienza prevista in data 04/02/2026, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 05/01/2026, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro il 25/01/2026. L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 24/06/2025, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

* * *

1) **Ritirare** la documentazione in cancelleria;

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 24/06/2025.

2) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 cpc - e l'attualità.



Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) redatto in data 23/09/2024, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nello stesso, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è stato comunque redatto dallo scrivente e riportato nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito sopralluogo, eseguito in data 07/11/2025, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Le operazioni peritali si sono svolte con correttezza e collaborazione dei presenti e le verifiche eseguite risultano sufficienti per la redazione del presente elaborato peritale.

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale di buone dimensioni sviluppato su un unico livello al piano terra più garage e cantina interrati ed area scoperta esclusiva, facente parte di un più ampio condominio di complessive 8 unità abitative denominato "Residence San Andrea", sito in Comune di Nervesa della Battaglia (Tv), in zona centrale a circa 500 mt dal centro comunale, in un contesto abitativo residenziale densamente popolato.

I beni pignorati per la piena proprietà (rispettivamente quota indivisa di ½ ciascuno Esecutato 1 ed Esecutato 2) sono catastalmente censiti in Provincia di Treviso, Comune di Nervesa della Battaglia, Catasto Fabbricati, Sezione C, foglio 1°, mappali:

- **2003 sub 4 e sub 5 (graffati)**, via Lugo di Romagna, p. S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 7, r.c. € 379,60;
- **2003 sub 16**, via Lugo di Romagna, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq 15, r.c. € 32,54;

Si evidenzia che l'area scoperta di proprietà esclusiva (sub 5) è pari a mq 203.

Gli intestatari risultano essere l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per la quota di un mezzo indiviso ciascuno e insieme congiuntamente per l'intero, in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 02/02/2005, repertorio n. 25034/10786 del Notaio Marchio Andrea di Montebelluna, che si riporta in allegato (all. 2).



Per cui, sulla scorta di quanto sopra riportato la quota oggetto di pignoramento risulta essere l'intera proprietà. Per l'esatta identificazione degli Esecutati si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Trattasi della piena proprietà di un appartamento al piano terra di buone dimensioni sviluppato su un unico livello più garage e cantina interrati ed area scoperta di 203 mq, in buono stato di manutenzione, facente parte di un condominio denominato Residence San Andrea di complessive 8 unità abitative edificato originariamente tra il 1994 ed il 1999, sito in Comune di Nervesa della Battaglia (Tv), in via Lugo di Romagna 9/1, situato in zona centrale a circa 500 mt dal centro comunale in un contesto abitativo residenziale densamente popolato.

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati con famigliari, e non risulta depositato alcun contratto di locazione (vedi Allegato 7 – Esiti ricerca atti del Registro dell'Agenzia delle Entrate).

Nel suo complesso, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, l'intero edificio si presenta in sufficiente stato di mantenimento sia all'esterno (area esterna, facciate, recinzioni, ecc.) sia all'interno dell'unità. Più specificatamente l'appartamento si presenta di forma semplice ed omogenea, opportunamente compartimentato tra zona giorno e notte, con finiture e spazi regolari dal punto di vista della distribuzione, dell'esposizione e delle dotazioni che lo compongono, ed elementi di finitura tipici degli anni '90 periodo nel quale è stato costruito.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia con formale accesso agli atti, è emerso che l'edificio è stato originariamente edificato tra il 1994 ed il 1999 e che attualmente non vi sono pratiche in corso sui suddetti immobili. (vedi all. 6 doc. urbanistica).

Dal punto di vista strutturale, limitatamente a quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, l'edificio risulta realizzato con struttura a telaio in c.a. con murature di tamponamento e orizzontamenti in laterocemento intonacato.

Al suo interno l'appartamento presenta le seguenti dotazioni, verosimilmente risalenti alla costruzione originaria: divisori in tramezze di laterizio, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, pavimenti zona giorno in ceramica monocottura, zona notte in palquette in legno, zona bagni in ceramica smaltata, serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc, portoncino d'ingresso in legno semplice, porte interne tamburate e impiallacciate.

Gli impianti tecnologici, tutti esistenti e funzionanti, sono risultati completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione. L'impianto termico è autonomo ed è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia a gas metano.

Lo stato complessivo dell'abitazione è sufficiente alla luce della vetustà dell'intero complesso, dei materiali utilizzati, dell'aspetto manutentivo, nonché della tipologia costruttiva (vedi foto all. 3).

L'abitazione è composta dai locali aventi le superfici calpestabili di seguito riportate:



Piano terra: ingresso soggiorno (mq 20,89), cucina (mq 11,15), tre camere (rispettivamente di mq 10,82, mq 14,47 e mq 10,12), disimpegno (mq 5,63), due bagni (rispettivamente di mq 4,99 e mq 2,68), porticato in legno (mq 19,92);

- Piano interrato: garage (mq 15,68), cantina (mq 21,49).

Per un totale di superficie calpestabile della sola abitazione pari a **mq 137,84**.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte dei muri, l'interrato calcolato al 50%, il portico calcolato al 30%) risulta essere di **mq 124,26**.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una scarsa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista commerciale trattasi di un appartamento sviluppato su un unico livello al piano terra con garage e cantina interrati, in sufficiente stato di manutenzione, situato in posizione centrale nel comune di Nervesa della Battaglia, che come caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali ecc. rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'appartamento e l'area scoperta confinano da nord in senso orario, con i seguenti mappali: per quanto riguarda l'appartamento con i m.n. 2003 sub 7, sub 2 e sub 1; la cantina confina con i mappali 2003 sub 2, sub 6, sub 10, sub 13 e muro perimetrale; il garage confina con i mappali 2003 sub 2, sub 17 e muri perimetrali, il tutto salvo altri e/o variati.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione catastale dell'immobile contenuta nel pignoramento è corretta. Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;



- b) I dati dell'atto di pignoramento, limitatamente al solo numero civico, sono parzialmente erronei ma consentono l'identificazione del bene;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

5) Procedere ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco è stato riscontrato che, relativamente al profilo catastale, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa della difformità rilevata (porticato in legno) ed alla toponomastica che riporta erroneamente il numero civico 7/1 anziché il 9/1. Le difformità rilevate sono riportate e meglio argomentate nel successivo punto 8 (verifica opere difformi). Per cui l'unità pignorata necessita di un atto di aggiornamento catastale.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area su cui insiste l'edificio ricade, secondo il Piano degli Interventi vigente, in z.t.o. B2 regolato dall'art 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi comunale.

La zona territoriale omogenea di tipo B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

In queste zone il PI si attua attraverso Indice di Edificabilità nei Lotti con SNP predefinita (Art. 13 del P.I.), oltre che negli interventi di recupero dell'esistente, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

È sempre consentito il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo (che assume i contenuti e l'efficacia del Piano di Recupero), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.

Sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali:

- servizi di interesse comune (attività culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose, istituzionali, scolastiche, politiche, sindacali, ecc.) pubblici e/o privati;



- commerciale (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, locali di intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo ingenerale e delle discoteche);
- direzionale (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
- turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, locazioni turistiche a vario titolo, etc.);
- artigianale di servizio ed artistico (acconciatore, corniciaio, etc.), non nocive e/o moleste (che non trattino materiali contenuti nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe del D.M. 5 settembre 1994), salvo specifica acquisizione parere favorevole dell'ASL locale;

ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona, e comunque previo parere favorevole dell'ASL locale.

Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- il volume occupato dall'attività sia inferiore a mc. 1001 e la Snp minore di mq. 251, con un indice di copertura (Ic) inferiore al 50% 0,50 mq/mq;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 7 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice di edificabilità fondiaria superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della superficie netta di pavimento esistente. Inoltre è ammesso l'ampliamento anche staccato, purché compreso nella stessa proprietà che deve essere contigua, della Snp esistente fino ad un massimo di mq. 220 di Snp compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

E' ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della Snp degli edifici esistenti: in questo caso la somma tra la Snp esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fissato in 0,70 mq/mq.

Nei "Lotti con superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia del PI sono consentiti tutti gli interventi di cui all'Art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., secondo i parametri prescrittivi contenuti nell'Allegato 1 alle N.T.O. "Repertorio dei lotti con Snp predefinita", a condizione sia verificato che le stesse superfici non siano già state computate per l'edificabilità di edifici residenziali.

Le superfici fondiarie esistenti ed esterne agli ambiti dei Piani Norma, delle Zone di degrado e dei Lotti con superficie netta di pavimento predefinita, richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia, e pertanto non possono essere utilizzate ai fini edificatori.

In queste zono sono consentite solo le tipologie edilizie esistenti nella ZTO di appartenenza.

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nell'Elaborato 24 di P.I. "Dimensionamento", i seguenti parametri:

- Indice di copertura: non superiore al 35%



- Altezza massima: ml. 12,5 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro ecc., potrà rimanere inalterata
- Rm: ml. 3,00
- Distanza da confine: H/2 con un minimo di ml. 5,00
- Distanza da fabbricati: H del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00
- Distanza dalle strade < 7 ml: minimo di ml. 5,00
- Distanza dalle strade > 7 ml: minimo di ml. 7,50
- Lotto minimo: 600 mq
- Indice territoriale: 0,50 mq/mq
- Indice fondiario: 0,70 mq/mq

Per le disposizioni relative ai parcheggi si fa riferimento all'Art. 52 delle presenti NTO.

Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, eseguita mediante formale accesso agli atti, lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio che risulta essere la seguente:

- 1) Concessione Edilizia nr 184/93 rilasciata dal Comune di Nervesa della Battaglia in data 29/11/1994 protocolli nr. 2884/94 e 8976/93.
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria nr 130/1999 in data 5/07/1999 protocollo nr. 4721/99;
- 3) Certificato di Abitabilità nr. 184/93 del 26/07/1999;

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Dalla verifica documentale e da quella eseguita sul posto è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli sopra elencati, in quanto risulta realizzato un porticato/tettoia in legno di circa 20 mq sul lato est senza titolo. Inoltre si segnala la presenza di un pergolato sul lato nord-est del giardino irrilevante ai fini urbanistici.

Si evidenzia che le differmità relative all'abitazione sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47., previo assenso del condominio relativamente alla modifica prospettica.



Il costo presunto della pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici, ecc. è quantificabile in € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale ne a quelle Catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per la piena proprietà e che lo stesso non è divisibile in natura.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Attualmente l'immobile è occupato dagli esecutati e famigliari. Non risulta depositato alcun contratto di locazione (vedi Allegato 7 – Esiti ricerca atti del Registro dell'Agenzia delle Entrate) ne ulteriori contratti e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;



Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6. Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c..

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e non vi sono particolari vincoli di natura condominiale.

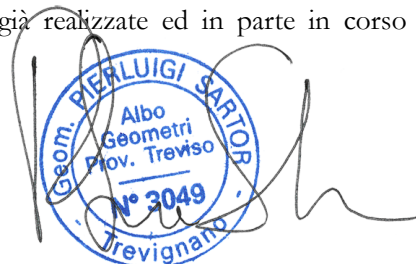
In merito agli obblighi condominiali, dalle indagini svolte è emerso che non risulta nominato nessun Amministratore Condominiale. La ripartizione delle spese comuni (utenza vano scale, manutenzioni pulizie ecc.) avviene a turnazione di comune accordo tra i condomini. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli già precedentemente evidenziati non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco. Lo scrivente ha ritenuto di praticare il secondo metodo e le indagini sono state rivolte all'approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale. Gli elementi attinti da tale indagine sono sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di



realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte dei muri, l'interrato calcolato al 50%, il portico calcolato al 30%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤	Abitazione piano terra	mq 96,21 x 100%	= mq 96,21
➤	Garage interrato	mq 18,94 x 50%	= mq 9,47
➤	Cantina interrata	mq 25,23 x 50%	= mq 12,61
➤	Portico	mq 19,92 x 30%	= mq 5,97
<hr/>			
	totale superficie commerciale		= mq 124,26

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.400,00 (valore leggermente superiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2025, Comune di Nervesa della Battaglia, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00, per cui:

$$\text{mq } 124,26 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 173.964,00$$

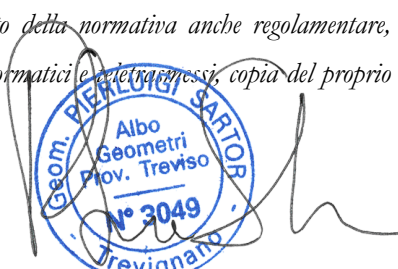
Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo dell'intero condominio, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo collegato alla vetustà dell'edificio ed alle condizioni in cui versa, per cui:

$$\text{€ } 173.964,00 - \text{coeff. vetustà } 0,79 = \text{€ } 137.431,56 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi di regolarizzazione riscontrati e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima dell'intero compendio è individuato in:

$$\text{valore d'asta} = \text{€ } 130.000,00 \text{ (euro centotrentamila/00).}$$

15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio



elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime quali ad es. eseguito 1, eseguito 2 ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

18) Segnalare Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.



19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Per quanto sopra, pur ritenendo non necessario il CDU, si rinvia all'aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

* * *

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da tredici pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 28/11/2025

L'esperto Estimatore



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: documentazione urbanistica;
- Allegato 7: Comunicazione Agenzia Entrate - locazioni;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 28/11/2025

L'esperto Estimatore

