

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 365/2024 R.E., promossa da

### SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

Creditore procedente, rappresentato e difeso da Avv.to Lorenzo Sternini

**c o n t r o**

### SOGGETTO ESECUTATO N° 1

### SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Debitori esegutati non costituiti

\*\*\*

### RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

\*\*\*

### INDICE

1) <i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 6
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE</i>	Pag. 8
5) <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 12
6) <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 13
6.1) <i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 13
6.2) <i>Le iscrizioni</i>	Pag. 15



6.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 21
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 21
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 22
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 22
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 23
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 25
8.4)	<i>La descrizione del box auto</i>	Pag. 27
8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta condominiale</i>	Pag. 28
8.6)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 28
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 29
10)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 30
11)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 30
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 31
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 32
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 33
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 36
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 37



17) *OSSERVAZIONE DELLE PARTI* Pag. 40

18) *ALLEGATI* Pag. 41

\*\*\*

## **1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del 04/07/2025, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Paola Torresan -, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente, in data 08/07/2025, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. e prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 08/07/2025 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 10/07/2025 è stata inoltrata, a mezzo p.e.c., al Comune di Nervesa della Battaglia una richiesta di accesso agli atti, per l'acquisizione della documentazione urbanistica e l'Ufficio Tecnico interpellato ha fornito la documentazione richiesta in data 10/09/2025;



- in data 10/07/2025, a seguito di istanza rivolta al Comune di Nervesa della Battaglia a mezzo p.e.c., volta ad ottenere la certificazione dei soggetti residenti presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, l'Ufficio Anagrafe del Comune interpellato ha fornito la documentazione richiesta con propria nota del 10/09/2025;
  - in data 10/07/2025 è stata inoltrata, a mezzo p. e. c., al Comune di Nervesa della Battaglia una richiesta volta ad ottenere la verifica di sussistenza di dichiarazioni di ospitalità presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, ottenendo la relativa risposta dall'Ufficio di Polizia Locale a mezzo dell'Ufficio Anagrafe con nota in data 10/09/2025.
  - in data 10/07/2025 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate a mezzo p.e.c. una richiesta di accertamento sulla sussistenza di contratti di affitto e/o comodato d'uso gravanti sulla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'ufficio interpellato ha dato risposta con propria nota del 05/08/2025;
  - in data 23/09/2025 è stata presentata istanza al Notaio in allora rogante, al fine di acquisire il titolo di provenienza e lo studio notarile interpellato ha fornito la documentazione richiesta con propria nota del 02/10/2025.
  - in data 09/07/2025, 29/10/2025 e 05/11/2025 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso.
- Per quanto attiene all'ispezione delle unità immobiliari pignorate, è



da riferire che lo scrivente, dopo aver verificato la conformità e la completezza della documentazione prodotta dal patrocinio di parte esecutante procedente, si è attivato in data 10/07/2025 inviando una richiesta a mezzo p.e.c., per raccogliere la preventiva disponibilità dell'effettivo occupante dell'immobile, per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, in data 09/09/2025 ore 14,30=, lo scrivente si è recato presso la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 2 – interno n° 3 - di Via Armando Diaz, in Comune di Nervesa della Battaglia, Provincia di Treviso, dove è stata riscontrata la presenza del Custode Giudiziale e di entrambi i soggetti debitori esecutati. In data 22/09/2025.

Con il consenso dei soggetti debitori esecutati occupanti l'immobile e del Custode Giudiziale, lo scrivente ha potuto quindi dare avvio alle operazioni peritali presso il bene colpito da pignoramento, ed eseguire le consuete verifiche sulle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza immobiliare.

Nel corso del sopralluogo sono stati esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.



Successivamente si è reso necessario un secondo sopralluogo presso la consistenza immobiliare pignorata per la verifica della resa del rilievo eseguito in precedenza ed un accesso presso l'ultimo l'Amministratore condominiale, per avere informazioni e documenti relativi al condominio.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti aventi titolo ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

### **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo ed un box auto al piano terra.

Tutta la consistenza immobiliare è parte del medesimo complesso condominiale denominato Condominio Diaz.

La funzionalità delle unità immobiliari pignorate è da ritenersi complementare, benché ciascuna di queste sia dotata di propria autonomia di accesso.

La consistenza immobiliare, che comprende le unità immobiliari pignorate, è parte del complesso condominiale identificato dal civico n° 2 - interno n° 3 - di via Armando Diaz nel Comune di Nervesa



della Battaglia, in Provincia di Treviso.

La consistenza immobiliare in parola, gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'area scoperta condominiale comune, l'androne d'ingresso e le scale condominiali, per quanto riguarda l'appartamento al secondo piano ed attraverso le aree scoperte condominiali ed un porticato comune condominiale, per quanto riguarda il box auto.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione in ambito condominiale, degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** appartamento al piano secondo identificato dal M.N. 2229 sub 9 con box auto al piano terra identificato dal M.N. 2229 sub 2, entrambi in Sezione C – Foglio 1 del Comune di Nervesa della Battaglia, oltre ad accessori, pertinenze e scoperto condominiali in quota parte millesimale unitamente alle altre parti condominiali ex C.C.

Inoltre lo scrivente deve preliminarmente precisare che non è oggetto della presente valutazione l'arredamento presente all'interno della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, come non sono oggetto della valutazione i macchinari mobili dell'impianto di



climatizzazione.

Per loro stessa natura i suddetti beni mobili sono soggetti ad usura precoce e facilmente rimuovibili.

Verrà pertanto considerata nella valutazione la sola parte fissa dell'impianto di climatizzazione, comunemente identificata dalla sua predisposizione, se presente.

#### **4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

##### **Lotto unico**

##### **Catasto Fabbricati**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Nervesa della Battaglia (TV)

Sezione C - Foglio 1

M.N° 2229 sub 9 Piazzale della Chiesa, piano 2° - Cat. A/2 - Cl. 2^  
- vani 6,0 - Superficie catastale totale mq. 106 -  
Superficie catastale totale escluse aree scoperte  
mq. 104 - R.C.€. 480,30 (allegati n° 1);

M.N° 2229 sub 2 Piazzale della Chiesa, piano T. - Cat. C/6 - Cl. 4^  
- Consistenza mq. 14 - Superficie catastale totale  
mq. 14 - R.C.€. 35,43 (allegati n° 1);



### **Le coerenze al Catasto Fabbricati:**

Da esame dell'elaborato planimetrico del mappale 2229 emerge che:

- l'appartamento individuato dal M.N. 2229 sub 9 al piano secondo a partire da Nord in senso orario confina con mappale n° 2229 sub 14 (vano scala comune); mappale n° 2229 sub 10 (altro appartamento di terzi); vuoto su area scoperta su tre lati.
- il box auto individuato dal M.N. 2229 sub 2 al piano terra a partire da Nord confina con mappale n° 2229 sub 3 (altro box auto di terzi); mappale n° 2221 sub 15 (porticato comune); mappale n° 2229 sub 1 (altro box auto di terzi); mappale n° 2229 sub 14 (vano scale e locale C.T. comuni).

### **Ditta catastale:**

1. SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO N° 1 proprietario per ½;
2. SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO N° 2 proprietario per ½.

### **Allineamento catastale**

Le suddette particelle catastali sono state acquisite dagli attuali intestatari debitori esegutati con una diversa identificazione catastale oggi soppressa in forza di variazione per “modifica di identificativo catastale” per allineamento mappe per collegamento al Catasto Terreni.

Le particelle oggetto di pignoramento e le particelle che, identificano le parti comuni, risultano infatti riportate nel titolo di provenienza con la seguente identificazione ora soppressa:

M.N° 886 sub 2 Piazzale della Chiesa, piano T. - Cat. C/6 - Cl. 4^  
- mq. 14 - R.C.€. 35,43 - R.C.£. 68.600 -



(allegati n° 1);

M.N° 886 sub 9 Piazzale della Chiesa, piano 2° - Cat. A/2 - Cl. 2^  
- Consistenza vani 6,0 – R.C.€. 480,30 - R.C.£.  
930.000 (allegati n° 1);

M.N° 886 sub 13 Via Giuseppe Mancino – area scoperta di mq.  
805 (allegati n° 1);

M.N° 886 sub 14 Via Giuseppe Mancino – vano scala – locale  
C.T. comune ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12 (allegati n°  
1);

M.N° 886 sub 15 Via Giuseppe Mancino – portico d’ingresso  
comune (allegati n° 1);

**Parti comuni condominiali ex documentazione catastale ed atto  
di provenienza:**

La documentazione catastale disponibile ha evidenziato che è stato  
predisposto un elaborato planimetrico complessivo ed un elenco dei  
subalterni, dai quali poter ricavare le parti comuni condominiali  
(allegati n° 1).

L’elenco dei subalterni riporta fra le parti comuni alcune particelle e  
precisamente:

- il mappale n° 2221 sub 13 - piano terra - B.C.N.C. - Area scoperta  
di mq. 805 comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 -;
- il mappale n° 2229 sub 14 – piano T.-1-2°-3° - Vano scala e  
locale C.T. comuni ai sub 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
- il mappale n° 2221 sub 15 - piano terra - B.C.N.C. – Porticato  
d’ingresso comune ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.



Anche il titolo di provenienza (allegato n° 4) annovera fra le parti comuni condominiali le medesime unità indicate dagli elaborati catastali collettivi., inoltre il medesimo titolo di provenienza riporta una clausola “di stile”, che di seguito si trascrive: *”art. 2) Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, nonché la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno part, ai sensi dell’art. 1117 e seguenti C.C.”*

Il Regolamento del Condominio Diaz (allegato n° 3) non offre ulteriori precisazioni sulle parti comuni condominiali.

Detto regolamento non risulta di tipo contrattuale, secondo le indicazioni fornite dall’Amministratore ora decaduto.

Il regolamento del Condominio Diaz, nelle sue scarse enunciazioni, elenca una serie di comportamenti da rispettare e non risulta sia stato modificato dal momento della sua esposizione in bacheca condominiale dell’androne.

Per completezza di informazione si rimanda pertanto all’esame diretto della documentazione catastale, del titolo di provenienza e del regolamento del Condominio Diaz (allegati n° 1, 2 e 3)).

### **Catasto Terreni**

Il complesso immobiliare, che comprende la consistenza oggetto della presente relazione, fa parte di un edificio condominiale, che



insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Nervesa della Battaglia (TV)

Foglio 20

M.N° 2229 di Ha. 0.10.25 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica l'area scoperta pertinenziale dell'edificio condominiale ed il sedime del fabbricato condominiale.

#### **Le coerenze in mappa al Catasto Terreni**

La consistenza immobiliare formata dal M.N. 2229 è delimitata in mappa al Catasto Terreni dai seguenti confini in senso orario partendo da Nord: Via Armando Diaz; mappale n° 792; mappale 308; mappale n° 864; mappale n° 307, tutti in foglio 20 del Comune di Nervesa della Battaglia.

#### **5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE**

La consistenza pignorata è pervenuta in capo ai soggetti esegutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 13/11/2000 n° 8.196 di Rep. Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 16/11/2000 al n 43.333 di Registro Generale e n. 30.189 di Registro Particolare (allegato n° 4);

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità



immobiliari, colpite da pignoramento, di cui ai mappali n° 2229 sub 9 e sub 2 entrambe censite al Catasto Fabbricati in Sezione C - Foglio 1 del Comune di Nervesa della Battaglia è il seguente:

- 1) SOGGETTO ESECUTATO N° 1 in proprietà per la quota di ½;
- 2) SOGGETTO ESECUTATO N° 2 in proprietà per la quota di ½.

## **6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame della Relazione Notarile ventennale, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, con aggiornamento al 25/09/2024, e dall'esame delle successive visure ipotecarie esperite dallo scrivente, in data 09/07/2025, 29/10/2025 e 05/11/2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 5), è emersa la sussistenza delle seguenti note pregiudizievoli di trascrizione ed iscrizione relativamente ai beni sopra indicati:

### **6.1) Le trascrizioni a carico**

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 24/08/2024 n. 6.332 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 24/09/2024 ai numeri:

Reg Gen. n. 34.396                      Reg. Part. n. 25.033

a carico delle seguenti unità negoziali:

#### Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune:            F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto:            Fabbricati



Sezione C Foglio 1 Particella: 2229 Sub. 2

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 14. – Indirizzo Via Chiesa – Piano T.

Nella formalità precedente

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 886 Sub. = =

1.2. Immobile n. 2

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 2229 Sub. 9

Natura: A2 Abitazione di tipo civile – Consistenza  
vani 6,0 - Indirizzo Via Chiesa - Piano 2°

Nella formalità precedente

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 886 Sub. = =

**Soggetti a favore:**

- SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della  
proprietà.

**Soggetti contro:**

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota  
di ½;
- SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota



di ½.

## 6.2) Le iscrizioni

I) Titolo: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo –  
in rinnovazione - del 20/07/2004 n. 23.140/9668 di repertorio del  
Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV).

██  
Iscritta a Treviso in data 10/07/2024 ai numeri:

Reg Gen. n. 25.629                      Reg. Part. n. 3.853

a carico delle seguenti unità negoziali:

### Unità Negoziale n. 1:

#### 1.1. Immobile n. 1

Comune:        F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto:        Fabbricati

Sezione C     Foglio 1        Particella: 2229     Sub. 2

Natura:        C6     Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 14. – Indirizzo Via Chiesa – Piano T.

Nella formalità precedente

Comune:        F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto:        Fabbricati

Sezione C     Foglio 1        Particella: 886       Sub.2

#### 1.2. Immobile n. 2

Comune:        F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto:        Fabbricati

Sezione C     Foglio 1        Particella: 2229     Sub. 9

Natura:        A2    Abitazione di tipo civile – Consistenza



vani 6,0 - Indirizzo Via Chiesa - Piano 2°

Nella formalità precedente

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 886 Sub. 9

**Soggetti a favore:**

- SOGGETTO CREDITORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

**Soggetti contro:**

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½;
- SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - IN QUALITÀ DI TERZO DATORE DI IPOTECA - in proprietà per la quota di ½.

II) Titolo: ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo - del 16/03/2017 n. 1.656/11.317 di repertorio di Equitalia Servizi di Riscossione con sede a Roma (RM).

Iscritta a Treviso in data 27/03/2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10.225 Reg. Part. n. 1.678

a carico, **fra altro**, delle seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale n. 2:**

2.1. Immobile n. 1

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati





Reg. Gen. n. 1.839

Reg. Part. n. 242

a carico, **fra altro**, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 2229 Sub. 2

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Indirizzo Piazzale della Chiesa – Piano T.

1.2. Immobile n. 2

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 2229 Sub. 9

Natura: A2 Abitazione di tipo civile – Consistenza vani  
6,0 – Piano 2°

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n° 1 - in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;

Si precisa che la presente iscrizione risulta annotata in data 21/09/2021 al n° 37.879 di reg. gen. ed al n° 5.654 di reg. part. per





proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n° 1 - in proprietà per la quota di ½;

Si precisa che la presente iscrizione risulta rettifica in data 10/07/2024 al n° 25.629 di reg. gen. ed al n° 3.853 di reg. part. per, di cui la successiva iscrizione.

V) Titolo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/07/2004 n. 23.140/9.668 di repertorio del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV).

Iscritta a Treviso in data 23/07/2004 ai numeri:

Reg Gen. n. 31.111                      Reg. Part. n. 7.703

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 886 Sub. 2

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 14. – Indirizzo Via Chiesa – Piano T.

*Nella descrizione catastale attuale*

*Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)*

*Catasto: Fabbricati*



*Sezione C Foglio 1 Particella: 2229 Sub.2*

1.2. Immobile n. 2

Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto: Fabbricati

*Sezione C Foglio 1 Particella: 886 Sub. 9*

Natura: A2 Abitazione di tipo civile – Consistenza  
vani 6,0 - Indirizzo Via Chiesa - Piano 2°

*Nella descrizione catastale attuale*

*Comune: F872 – Nervesa della Battaglia (TV)*

*Catasto: Fabbricati*

*Sezione C Foglio 1 Particella: 2229 Sub. 9*

**Soggetti a favore:**

- SOGGETTO CREDITORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della  
proprietà.

**Soggetti contro:**

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di  
 $\frac{1}{2}$ ;
- SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - IN QUALITA' DI TERZO  
DATORE DI IPOTECA - in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

**6.3) I vincoli accessori e le precisazioni**

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emersi particolari  
vincoli accessori da precisare nella presente relazione oltre a quanto  
riferito in precedenza in ordine alle parti comuni condominiali.

**7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI**



**PARAGRAFI 4) E 6)**

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 08/07/2025.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 25/09/2024 come dal Certificato Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, ed in data 09/07/2025, 29/10/2025 e 05/11/2025 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

Gli aggiornamenti effettuati dallo scrivente hanno evidenziato che non vi sono elementi di novità rispetto alla relazione notarile prodotta dall'esecutante.

**8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, che si trovano al n° 2 – interno n° 3 - di Via Armando Diaz, in Comune di Nervesa della Battaglia (TV), lo scrivente riferisce quanto segue.

**8.1) L'ubicazione**

La consistenza immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio condominiale insistente in una zona semi centrale di Nervesa della Battaglia, a brevissima distanza dal tracciato della s.p. n° 248 "Schiavonesca", che, a poche centinaia di metri, interseca il centro di Nervesa della Battaglia. La zona si colloca alle pendici orientali del rilievo collinare del Montello, in corrispondenza dell'intersezione fra la Via Armando Diaz, che lambisce le pendici meridionali del Montello e la Via VIII Armata, che, dopo aver risalito il rilievo



collinare si sviluppa lungo le pendici settentrionali del Montello, parallelamente all'alveo del fiume Piave.

Si tratta quindi di una zona caratterizzata da un contesto prevalentemente agricolo, ove è prevalente la coltivazione di terreni governati a vigneto e bosco con rada presenza di fabbricati concentrati in fregio alla via pubblica. La zona si distingue anche per una valenza storica testimoniata dalla presenza del vicino Sacratio Ossario Militare del Montello, che dista circa 500 m. in direzione Nord Ovest e dal Monumento dedicato a Francesco Baracca, che dista circa 1,4 km in direzione Ovest.

Tale zona presenta un'offerta sufficiente di servizi di supporto alla residenza e si pone a circa 600 m. ad Ovest della sede municipale di Nervesa della Battaglia ed a circa 20 km. dalla piazza dei Signori situata nel centro della città di Treviso, capoluogo dell'omonima provincia.

La posizione rispetto alla maggiore viabilità comunale, provinciale e statale, ed una comodità di accesso a tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse, evidenziano una buona posizione dell'immobile.

Insufficiente è l'offerta complessiva di stalli pubblici per la sosta nelle immediate vicinanze dell'edificio.

## **8.2) La descrizione generale dell'edificio**

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è parte di un edificio condominiale costruito su di una pianta regolare, determinata da una forma rettangolare, a sua volta inserita in un



fondo anch'esso di forma rettangolare che comprende l'area coperta dall'edificio condominiale tenuta in parte a giardino alberato con percorsi carrabili inghiaati e pedonali pavimentati con marciapiede.

Le facciate del fabbricato, denominato "Condominio Diaz", risultano intonacate tinteggiate ma in cattivo stato conservativo.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse mediante murature in c.a. con sovrastante rete metallica o ringhiera.

Il condominio comprende un unico accesso al fondo dalla via pubblica.

I box auto del piano terra sono raggiungibili unicamente attraverso il varco carrabile prospiciente l'area scoperta comune, il porticato comune e la viabilità comune.

Il vano scala è dotato di un androne ampio, come altrettanto ampie sono le rampe di scala agevolmente percorribili.

Il condominio non è dotato di impianto di ascensore.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su complessivi quattro livelli fuori terra.

L'edificio è stato costruito con una struttura mista formata da travi e pilastri in c.a.; fondazioni sono del tipo continuo in c.a.; i solai sono in latero cemento. Le murature perimetrali sono in bimattoni di laterizio.

Le parti comuni sono costituite dal vano scala interno privo di ascensore, dall'androne del piano terra, oltre ai percorsi pedonali e carrabili e l'area scoperta pertinenziale.



Il fabbricato comprende complessivamente sei appartamenti (due per ogni piano) distribuiti ai piani primo, secondo, terzo, mentre i sei box auto pertinenti sono tutti collocati al piano terra. Al sopralluogo il condominio ha evidenziato uno stato manutentivo scadente delle parti comuni: sia di quelle dei vani comuni interni, sia per le facciate esterne.

### **8.3) La descrizione dell'appartamento**

È ora in esame la parte abitativa della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, catastalmente distinta dal mappale n° 2229 sub 9, in Sezione C - Foglio 1 del Comune di Nervesa della Battaglia.

Si tratta di un alloggio, che si sviluppa al piano secondo, in ambito condominiale.

L'appartamento risulta accessibile per mezzo di un androne comune con relativa scala interna condominiale, posta a collegare i ballatoi dei vari piani, dai quali è poi possibile accedere alle singole unità immobiliari residenziali.

Il vano scala è formato da un'ossatura in c.a., rivestita da pedate ed alzate in marmo; anche i ballatoi sono rivestiti in marmo.

Attraverso la porta di accesso non blindata, si viene immessi in un vano di ingresso e disimpegno con funzioni di collegamento con la zona notte.

A seguire nella zona giorno si trovano una cucina abitabile dotata di un ripostiglio ed un piccolo terrazzino situato ad Ovest, un vano a soggiorno, dotato di una terrazza situata ad Est.



A Sud del disimpegno di ingresso si trova la zona notte composta da una camera grande, una camera media, un ripostiglio, ed un locale destinato a bagno.

I pavimenti dei locali sono formati da marmette di graniglia in cucina, nel disimpegno di ingresso e nel bagno, mentre in tutti gli altri locali i pavimenti sono rivestiti da elementi in linoleum.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tutte a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con telaio in metallo verniciato e vetro semi doppio. All'esterno sono presenti persiane avvolgibili con cassonetto di avvolgimento interno all'appartamento.

L'altezza utile del piano secondo è risultata variabile da ml. 2,70 circa, nell'ingresso e corridoio di collegamento mentre in tutti gli altri locali l'altezza utile è risultata pari a ml. 2,88/2,89 circa.

L'appartamento è dotato di impianto fisso di riscaldamento con caldaia murale a gas interna collocata nel ripostiglio della cucina e, all'interno dell'alloggio, il calore viene irraggiato mediante radiatori in acciaio lamellare.

Esiste impianto di climatizzazione, che sarà considerato per la sola sua predisposizione.

Esiste un impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione, citofono ed impianto TV.

L'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e di climatizzazione



sono risultati funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in condizioni manutentive generali appena sufficienti, ma sono state evidenziate alcune criticità come la presenza di formazioni di muffe in alcuni punti e sono state rilevate manomissioni alle prese di derivazione elettrica.

Lo stato manutentivo dell'appartamento e delle finiture del manufatto è risultato essere scadente.

#### **8.4) La descrizione del box auto**

È ora in esame il box auto ubicato al piano terra del Condominio Diaz, ed è identificato dal mappale n° 2229 sub 2, in Sezione C – Foglio 1, del Comune di Nervesa della Battaglia.

Si tratta di un locale accessorio destinato a box auto dotato di un unico accesso carrabile dall'area scoperta comune, attraverso il porticato comune; il locale risulta protetto da un portone in acciaio verniciato con apertura manuale ad ante.

Il locale è fornito di pavimento in cemento liscio e le pareti sono formate da elementi di laterizio leggero intonacate e tinteggiate. La parte impiantistica del locale è costituita da un minimo impianto elettrico e di illuminazione e da una derivazione idrica con rubinetto a sfera.

L'altezza utile del box auto è pari a ml. 2,68 circa.

Lo stato manutentivo del box auto e delle finiture del manufatto è risultato essere scadente.



### **8.5) La descrizione dell'area scoperta condominiale**

Da informazioni fornite al sopralluogo è emerso che l'area scoperta del fondo è di pertinenza comune a tutti i condòmini in quota parte millesimale.

L'area scoperta è tenuta in larga parte a prato con presenza di alberature di alto fusto e di essenze arbustive, con l'eccezione dei percorsi carrabili, che risultano inghiaciati ed i percorsi pedonali, che risultano pavimentati con marciapiede lungo il perimetro del fabbricato e lungo il porticato posto ad Est.

Il fondo in esame risulta pertanto recintato lungo tutti i suoi lati con opere fisse di delimitazione.

### **8.6) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale**

A seguito delle informazioni acquisite al sopralluogo è emerso che il condominio non è dotato di amministratore condominiale, ma esiste una sorta di conduzione in autogestione da parte di alcuni condòmini per la pulizia periodica del vano scale.

Le informazioni acquisite in loco dall'esecutato hanno evidenziato che le spese di pulizia scale vengono eseguite in proprio da un condòmino, con rifusione di un indennizzo di circa €. 20,00 al mese da parte di alcuni condòmini.

Per quanto riguarda le spese riferite alla manutenzione e pulizia del vano scale e dei relativi impianti annessi la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare partecipa alla suddivisione di spesa in quota parte di circa €. 240,00 all'anno circa.



Da informazioni assunte presso l'ultimo amministratore condominiale è emerso che esiste soltanto il regolamento affisso nella bacheca del condominio (allegato n° 3) e da tale regolamento non emergono le quote millesimali assegnate alle singole unità immobiliari.

#### 9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame delle planimetrie catastali confrontate con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 09/09/2025, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono le seguenti superfici calpestabili:

Appartamento situato al piano secondo,

di cui il M.N. 2229 sub 9	mq.	87,27
---------------------------	-----	-------

Terrazze situate al piano secondo di cui

il M.N. 2229 sub 9	mq.	6,66
--------------------	-----	------

Box auto al piano terra di cui il

M.N. 2229 sub 2	<u>mq.</u>	<u>14,87</u>
-----------------	------------	--------------

Totale delle superfici calpestabili	mq.	108,80
-------------------------------------	-----	--------

E le seguenti superfici lorde:

Appartamento situato al piano secondo,

di cui il M.N. 2229 sub 9	mq.	102,66
---------------------------	-----	--------

Terrazze situate al piano secondo di cui

il M.N. 2229 sub 9	mq.	6,66
--------------------	-----	------

Box auto al piano terra di cui il

M.N. 2229 sub 2	mq.	16,52
-----------------	-----	-------



Le superfici lorde commerciali, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale di mq. 112,52= circa.

#### **10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere stato ultimato nell'anno 1965.

Successivamente non risulta che siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso e non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica presso la pubblica amministrazione.

Dalla verifica della specifica documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica per la consistenza visionata.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica molto bassa.

#### **11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE**

Nel corso del sopralluogo del 09/09/2025 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata essere occupata da entrambi i soggetti debitori esecutati,



che vi risiedono stabilmente.

La comunicazione fornita in data 12/07/2025 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Nervesa della Battaglia ha evidenziato che, presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, risulta essere residente anche un terzo soggetto maggiorenne ed estraneo alla procedura esecutiva (allegato n° 6).

L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate, non ha fatto emergere contratti di locazione e/o comodato stipulati dai soggetti debitori esecutati e riferibili alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento (allegato n° 7).

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 10/07/2025, il servizio offerto dalla Polizia Locale per mezzo dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Nervesa della Battaglia, ha evidenziato che, a far data dal 01/04/2000 non sussistono comunicazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare, nell'ultimo biennio (allegato n° 8).

## **12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'**

Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano essere intestate ai soggetti debitori esecutati, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà e sono tutte dotate di una propria autonomia funzionale in ambito condominiale si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:



- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano secondo con un box auto al piano terra in ambito di un edificio condominiale costruito su quattro livelli fuori terra insistente in zona residenziale posta ai margini Nord del Comune di Nervesa della Battaglia ed a ridosso del rilievo collinare del Montello;
  - che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
  - che la natura condominiale non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;
  - che le unità immobiliari hanno una funzionalità complementare, benché godano di autonomia funzionale in ambito condominiale;
- tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

### **13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Nervesa della Battaglia, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in un fabbricato, che ricade nell'ambito della perimetrazione della Z.T.O. classificata come Z.T.O. "C1", per la quale vale il dettato dell'art. 24 delle N.T.O.

I vincoli evidenziati per la zona in cui insiste la consistenza immobiliare pignorata sono costituiti dalla segnalazione di "*Aree di notevole interesse pubblico (Montello)*" regolamentate dall'art. 54



delle N.T.O.

Infine il fondo sul quale insiste il fabbricato, che comprende la consistenza immobiliare pignorata risulta classificato come “*Ambito cimiteriale compreso fra 50 e 200 mt.*” ai sensi dell’art. 57 delle N.T.O.

#### **14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

Gli accertamenti, esperiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, hanno consentito l’individuazione di alcune pratiche edilizie.

Dall’esame della documentazione tecnica acquisita dai fascicoli messi a disposizione dall’Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, è stato possibile accertare che il fabbricato condominiale, che comprende le unità immobiliari colpite da pignoramento, è stato costruito in seguito al rilascio o presentazione dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta per autorizzazione per costruzioni edilizie per edificare un fabbricato urbano a 6 appartamenti del 22/02/1964 (allegati n° 9);

I lavori di costruzione furono ultimati in data 12/11/1964 (allegati n° 9).

Ad ultimazione dei lavori il Comune di Nervesa della Battaglia ha rilasciato il relativo certificato di abitabilità in data 13/11/1964 (allegati n° 9)

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con lo stato di



progetto rappresentato negli elaborati grafici progettuali approvati e forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, considerando già le tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ha permesso di accertare che l'appartamento è urbanisticamente conforme, mentre il garage non è urbanisticamente conforme.

Le difformità edilizie riscontrate dallo scrivente nel garage consistono in una minor consistenza che, nella planimetria catastale presentata in data 12/11/1964, veniva già rilevata con una "correzione" grafica riportata a "mano".

Tale difformità è dunque da far risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato e risulta regolarizzabile ai sensi dell'art. 34-ter del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), considerando la difformità rilevata quale variante all'ultimo provvedimento edilizio approvato (Nulla Osta del 22/02/1964)

Per quanto sopra, nell'ipotesi che le difformità rilevate dallo scrivente siano regolarizzabili ai sensi dell'art. 34-ter del T.U.E., si dovrà procedere con la presentazione di apposita pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria e della relativa oblazione.

Inoltre, il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali del 12/11/1964 ha permesso di accertare delle modeste difformità in entrambe le unità immobiliari e pertanto le stesse non sono catastalmente conformi.



Le difformità catastali riscontrate dallo scrivente consistono sia in varianti prospettiche che in modifiche interne.

Ciò detto, considerata la situazione urbanistica dell'immobile, si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di un'apposita pratica edilizia e successiva variazione catastale il cui costo, lo scrivente stima in via prudenziale in €. 6.000,00, compresa l'oblazione.

In relazione alle verifiche di conformità edilizia e sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della



redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni e variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

## **15) METODO DI STIMA**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'agenzia immobiliare l'Arte di Abitare di Paese propone la vendita di un'abitazione indipendente da ristrutturare al piano terra e primo con area scoperta pertinenziale e box auto in Via Bombardieri del Re della superficie di mq. 163, ad un valore unitario di €. 484,00/mq. circa; e l'agenzia Studio Immobiliare Life propone la vendita di un'abitazione da ristrutturare in Piazzale della Chiesa al piano primo e secondo con box auto ad un valore unitario di €. 550,00/mq. circa.

Infine l'agenzia Immobiliare Ellebi propone la vendita di un fabbricato indipendente su due livelli da ristrutturare ad un valore



unitario pari ad €. 675,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità immobiliari da ristrutturare, quale quello visionato, esprimono un valore unitario medio di €. 570,00/mq. circa.

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile in zona di centrale B1 di Nervesa della Battaglia in ottimo stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.100,00/mq. ed un massimo di €. 1.200,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica, la vetustà dell'immobile, e le scadenti condizioni manutentive dello stesso.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 570,00= al metro quadrato.

## **16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano quinto con piccolo ripostiglio accessorio al piano sesto e con box auto al piano terra, in zona prossima al centro di Nervesa della Battaglia, ma caratterizzata da un contesto a vocazione agricola collinare, in ambito di un fabbricato condominiale di circa quarantaquattro anni.
- l'arredamento presente al sopralluogo e la parte mobile



dell'impianto di climatizzazione, benché documentato negli scatti fotografici non sono oggetto di valutazione, poiché non sono parte integrante delle finiture fisse, solidali con l'alloggio ed in quanto tali facilmente rimuovibili;

- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento autonomo con caldaia murale situata nel ripostiglio della cucina e di impianto di climatizzazione;

- la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive buone per le strutture dell'edificio, ma scadenti per le facciate e per le finiture interne della consistenza immobiliare colpita da pignoramento;

- che il condominio non è dotato di ascensore;

- lo scrivente non ha accertato la conformità edilizia e catastale della consistenza colpita da pignoramento immobiliare ed ha accertato che le difformità sono, in via presuntiva, regolarizzabili;

- eventuali difformità, che riguardino le parti comuni condominiali dovranno essere oggetto di verifica a cura collettiva dei condòmini;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento al piano secondo con box auto al piano terra come identificati al paragrafo 4) della presente relazione, con superficie convenzionale di mq. 112,52 circa x €.



	570,00=	€. 64.136,40
	- Costo di regolarizzazione edilizia e catastale ai piani terra e secondo: a detrarre la somma complessiva di	€. 6.000,00
	La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è parte di un condominio e, come da indicazioni delle “Linee Guida” nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso si provvede ad esporre un importo verosimilmente attendibile, in base agli elementi raccolti per due annualità quantificando in detrazione complessivamente la somma di	€. 1.300,00
	Restano	€. 56.836,40
	A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:	
	- la vendita necessita di un’adeguata promozione pubblicitaria preventiva;	
	- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;	
	- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene	



contestualmente al pagamento del prezzo di  
aggiudicazione;

- la mancanza di garanzia sui vizi che  
potrebbero essere rinvenuti, o emergere,  
dopo l'aggiudicazione;

- la sussistenza di un'occupazione supportata  
da un contratto di locazione opponibile.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato il seguente importo: €.

56.836,40 x 25%= €. 14.209,10

Valore per la vendita forzata €. 42.627,30

somma che si arrotonda ad **€. 42.500,00=**, diconsi Euro  
quarantaduemilacinquecento=.

#### **17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare,  
in data 05/11/2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni  
Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre  
parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della  
nomina ad Esperto Stimatore.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta  
elettronica del 07/11/2025, a trasmettere al creditore esecutante  
precedente, al Custode Giudiziale, aventi titolo, la copia preliminare  
del presente elaborato peritale.

La copia del presente elaborato peritale veniva inoltre consegnata  
direttamente a mani dei soggetti debitori eseguiti sempre in data



05/11/2025.

Per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni lo scrivente assegnava termine sino al giorno 24/11/2025.

Allo spirare del termine assegnato agli aventi titolo per formulare le rispettive osservazioni, lo scrivente ha registrato che nessuno degli interessati ha prodotto alcun elaborato, sul quale contro dedurre da parte dello scrivente.

### **18) ALLEGATI**

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i., elaborato planimetrico, elenco sub;
2. Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Regolamento del Condominio Diaz;
4. Atto di compravendita del 13/11/2000 n° 8.196 di repertorio del Notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna (TV);
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Certificato contestuale del Comune di Nervesa;
7. Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate per occupazione;
8. Comunicazione del Comune di Nervesa per ospitalità;
9. Pratica edilizia completa con grafici progettuali;
10. Grafico dell'appartamento;
11. Grafico del box auto;
12. Allegato fotografico.

Treviso, 27 novembre 2025

L'esperto stimatore



- Geom. Alessandro Biasuzzi -

