



██████████. con sede legale a ██████ in via ██████, C.F. ██████  
e P.IVA. ██████ nella qualità di procuratrice speciale di ██████  
██████████ società unipersonale con sede legale a ██████ in ██████  
██████████ C.F. e P.IVA ██████ rappresentata e  
difesa dall'Avv. ██████  
██████████ e dall'Avv. ██████  
██████████ e con domicilio  
eletto presso lo studio di quest'ultimo a ██████ in ██████  
██████████  
contro

**ESECUTATO**

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

### INTEGRAZIONE

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

Con provvedimento in data 25/11/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice ha richiesto  
*“all'esperto stimatore di integrare la perizia di stima, tenendo conto  
dell'immobile identificato come 'mappale 716' e indicando quale sia la  
soluzione più idonea al fine di realizzare l'attribuzione di detta area  
pertinenziale a ciascuno dei due lotti già costituiti”*.

### PREMESSA

Con nota e-mail pec in data 25/11/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni



Immobiliari notificava al sottoscritto il provvedimento in pari data dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco con cui disponeva l'integrazione della perizia di stima sopra riportata.

Il sottoscritto, effettuato accesso al fascicolo telematico, provvedeva innanzitutto a scaricare la relazione del professionista delegato richiamata nel provvedimento del G.E. nella quale viene riportato: "...

- *che, in fase di redazione dell'avviso di vendita, è emerso che all'esito delle risultanze della perizia di stima e successivamente al deposito della stessa il creditore procedente ha esteso il pignoramento al seguente mappale, in piena proprietà dell'esecutato:*

*Comune di Oderzo (TV), Catasto Terreni, Foglio 7  
mapp. 716, seminativo arb. di 191 are;*

- *che il bene da ultimo vincolato costituisce area pertinenziale delle abitazioni originariamente pignorate, costituenti due separati lotti (lotto 1 mapp. 525 sub. 5 e mapp. 525 sub. 7, Foglio 1, Sez. B del Catasto Terreni e lotto 2 mapp. 525 sub. 6) ...".*

Lo scrivente provvedeva pure ad aggiornare l'intero fascicolo telematico della procedura di cui al M.N. 208/2023 R.G.E. e a scaricare quello della procedura di cui al N. 2/2025 R.G.E. riunita con provvedimento dell'Ill.mo G.E. in data 23/01/2025, e ciò 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.

Con e-mail in data 30/11/2025 il sottoscritto provvedeva anche a chiedere all'Archivio Notarile di Stato copia dell'atto di compravendita in data



28/12/1990 del notaio Giovan Battista Dall'Armi rep. n. 29.288, con il quale l'*Esecutato* è entrato in possesso del bene pignorato.

Con pec in data 01/12/2025 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.

Successivamente e previo pagamento dei diritti richiesti, l'Archivio Notarile di Stato inviava copia dell'atto richiesto.

Lo scrivente depositava pure presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo (TV) la richiesta del rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail pec in data 04/12/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *"... in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato, le comunichiamo che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione"*.

Il Comune di Oderzo (TV) rilasciava il C.D.U. al N. 132/2025 in data 15/12/2025.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il custode, il sopralluogo al bene pignorato veniva programmato per il giorno 27/02/2026.

Nel luogo, giorno e ora concordati, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva



all'immobile oggetto di integrazione di perizia di stima e ne effettuava un'attenta ricognizione con rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico integrativo disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice con provvedimento del 25/11/2025, lo scrivente completava il seguente elaborato integrativo che depositava a *pct* entro il termine fissato.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

## **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

L'identificazione dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **CATASTO TERRENI**

Comune di Oderzo – Foglio 7

**M.N. 716 semin arbor**, cl. 2, are 1.91, deduz. A2, R.D. 1,72 €, R.A. 0,94

con gli ultimi dati derivati da “*FRAZIONAMENTO del 03/02/1995 Pratica n. 312876 in atti dal 16/09/2002 (n. 3200.2/1995)*”.

La documentazione catastale reperita viene allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

## **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 716 oggetto della presente perizia di stima integrativa, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:



- pubblica strada denominata via Le Basse, mappali N. 650, N. 525 (su cui insistono i beni costituenti i lotti 1 e 2 della perizia di stima originaria) e pubblica strada denominata via Le Basse, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene oggetto della presente perizia integrativa avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troverà al momento del trasferimento, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato* e al *Proprietario I* e, in particolare, con atto di compravendita a firma del Notaio Giovan Battista Dall'Armi di Treviso in data 28/12/1990 al N. 29288 di repertorio e trascritto a Treviso in data 18/01/1991 ai nn. 2832/2368 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- art. 4 – *“La compravendita intenesi effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, a corpo e non a misura con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”.*

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza di quanto è riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio Andrea Galleri che trovasi in atti della procedura riunita di cui al N. 2/2025 R.G.E., la Ditta intestataria del bene oggetto di perizia integrativa risulta:

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



Nella certificazione notarile datata 21/01/2025 viene riportato che “... *non vi è corrispondenza tra l’ intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli indicati nelle precedenti provenienze*”.

Tuttavia, lo scrivente evidenzia che dall’attuale visura catastale l’ intestazione risulta correttamente attribuita all’*Esecutato*, per l’intero della piena proprietà, in forza di “*ALTRI ATTI del 21/03/2016 Sede 844 Registrazione Volume I n. 7953 registrato in data 16/03/2022 - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA Voltura n. 30771.1/2025 - Pratica n. TV0235488 in atti dal 08/10/2025*”.

Allo stato, pertanto, vi è corrispondenza tra l’ intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli riportati nella certificazione notarile.

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 15/03/2026 è emerso che successivamente alla data del 01/01/2025, antecedente a quella del 21/01/2025 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS) depositato presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari per l’ esecuzione immobiliare riunita di cui al N. 2/2025 R.G.E., e comunque antecedente a quella di trascrizione dell’atto di pignoramento di cui alla detta procedura riunita, a carico del bene immobile di cui al N. 716 non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).



Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 14/08/2025, si evince che il bene pignorato con procedura di cui al N. 192/2024 R.G.E. risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione della seguente:

### **TRASCRIZIONE**

#### **\* Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 1050 del 20/01/2025 - N. generale 1536

*“Pignoramento trascritto a Treviso in data 20 gennaio 2025 ai n.ri 1536/1050 contro il predetto signor ... (n.d.r.: Esecutato) ed a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto”.*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Come già evidenziato nella perizia di stima relativa ai beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva N. 208/2023 R.G.E., costituenti i lotti 1 e 2 formati, il terreno identificato con il M.N. 716 costituisce, di fatto, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione comprendente i suddetti lotti 1 e 2.

La recinzione del lotto considerato nella sua interezza, infatti, comprende anche il terreno oggetto della presente perizia di stima integrativa.

Il cancello carraio di ingresso al lotto, peraltro, è ubicato lungo il confine nord del terreno censito con il M.N. 716.

Dal progetto allegato alla concessione edilizia n. 287 del 13/09/2001, relativa ai lavori di *“ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per il*



ricavo di un secondo alloggio”, nonché dalla successiva D.I.A. prot. 16491 del 21/06/2007 presentata come variante, risulta che nel terreno identificato al M.N. 716 è stato previsto anche un parcheggio a servizio del fabbricato oggetto di concessione.

Il bene, allo stato attuale, è tenuto a giardino privato con la presenza di una corsia di manovra in ghiaietto che collega il cancello carraio a nord con l’area scoperta di cui al M.N. 525, di zone a verde con siepi, arbusti e/o alberi.

Lo scrivente segnala la presenza di una zona pavimentata con soletta in calcestruzzo ubicata a nord del garage di cui al M.N. 525 sub 7 e realizzata in aderenza allo stesso.

La descrizione del bene, per brevità, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 5** alla presente perizia di stima integrativa e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione**

L’unità immobiliare presenta condizioni manutentive e conservative di livello appena sufficiente, così come desumibili dalla documentazione fotografica che viene allegata **sub 5** alla presente perizia di stima integrativa.

#### **Superficie del bene**

La superficie catastale del bene risulta:

terreno di cui al M.N. 716	m <sup>2</sup>	191
----------------------------	----------------	-----

#### **Generalità**

Con pec in data 01/12/2025 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 nota e-mail pec in data 04/12/2025 l’Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato, le comunichiamo che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*” (cfr. allegato **sub 6** alla presente relazione).

In forza di quanto verificato in sede del sopralluogo, il bene oggetto della presente perizia di stima integrativa costituisce, di fatto, area scoperta pertinenziale, unitamente al M.N. 525 sub 4, al servizio dei beni di cui alla perizia originaria.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il terreno oggetto della presente perizia integrativa, 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 Oderzo (TV) al N. 132/2025 in data 15/12/2025 (cfr. allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

## **PROVENIENZA IN CAPO ALL’ESECUTATO**

Dal certificato notarile in atti si ricava la seguente provenienza al ventennio:

- “*Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusi va proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità dei coniugi signori ... (n.d.r.: Esecutato) e ... (n.d.r.: Proprietario I), in regime di*



*comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 28 dicembre 1990 n.29.288 di repertorio Notaio Giovan Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso il 18 gennaio 1991 ai n.ri 2832/2368;*

- *in dipendenza di successione ex lege in morte della predetta signora ... (n.d.r.: Proprietario I), apertasi in data 21 marzo 2016 ( la cui eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Treviso), e per effetto della rinuncia all'eredità da parte del figlio signor ... (n.d.r.: Soggetto I), in forza di atto in data 16 novembre 2016 R.G. n.3902/2016 V.G. del Direttore amministrativo del Tribunale di Treviso Dottoressa Maria Rosaria Santangelo, la quota indivisa spettante alla defunta, pari ad 1/2 (un mezzo), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore del predetto signor ... (n.d.r.: Esecutato), che pertanto ne diveniva pieno ed esclusivo proprietario, con precisazione che il predetto erede accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 marzo 2022 n.5.340/4.096 di repertorio Notaio Costanza Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 17 marzo 2022 ai n.ri 9767/6948”.*

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

**INDICAZIONE DELLA SOLUZIONE PIÙ IDONEA AL FINE DI REALIZZARE L'ATTRIBUZIONE DEL M.N. 716 A CIASCUNO DEI DUE LOTTI GIÀ COSTITUITI**



Il sottoscritto evidenzia che:

- il M.N. 716 confina senza soluzione di continuità con l'ente urbano di cui al M.N. 525 e, in particolare, con l'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 525 sub 4, che costituisce "*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN COMUNE AI SUBB. 5,6,7*" (cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni delle u.i. censite al C.F. – sez. B – foglio 1 – M.N. 525 – contenuti nell'allegato sub 2 alla perizia di stima originaria);
- dalla documentazione progettuale agli atti (cfr. concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001 e successiva D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 contenute nell'allegato sub 8 alla perizia di stima originaria), parte del M.N. 716 risulta destinato e utilizzato quale area di parcheggio e accesso carrabile a servizio delle unità abitative costituenti i lotti 1 e 2 della perizia di stima originaria;
- l'unico accesso carraio esistente insiste sul confine nord del M.N. 716;
- il vialetto di collegamento dell'accesso carraio con l'area pertinenziale di cui al M.N. 525 sub 4 attraversa il M.N. 716.

Questi elementi costituiscono prova dell'asservimento di fatto funzionale e pertinenziale del terreno di cui al M.N. 716 alle unità abitative costituenti i lotti 1 e 2 e orientano la scelta tecnica verso una soluzione che renda l'attribuzione formalmente efficace e immediatamente spendibile in sede di vendita forzata.

Considerato che il M.N. 716 è stato oggetto di atto di pignoramento integrativo e che le procedure sono state riunite alla presente esecuzione e



tenuto conto che, allo stato, il terreno di cui al M.N. 716 risulta ancora censito al C.T. quale seminativo arborato, il sottoscritto Esperto Stimatore propone all'Ill.mo G.E., quale soluzione più idonea ed immediata per realizzare l'attribuzione di detta area pertinenziale, quella di assegnare a ciascuno dei due lotti già costituiti il terreno di cui al M.N. 716 nella quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

Per completezza, lo scrivente segnala che sono percorribili soluzioni alternative, quali il frazionamento del terreno con attribuzione diretta di porzioni del M.N. 716 ai singoli lotti oppure la trasformazione dell'attuale terreno in ente urbano mediante deposito di Tipo Mappale e la successiva qualificazione dello stesso quale Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) a servizio delle unità costituenti i due lotti formati, al pari del M.N. 525 sub 4.

Tali soluzioni alternative, però, comporterebbero oneri maggiori e tempi più lunghi, in quanto richiedono l'espletamento di specifiche procedure tecniche e amministrative.

Ne deriverebbero costi professionali e diritti catastali/tributari aggiuntivi e tempi istruttori più estesi rispetto all'assegnazione in quota indivisa del terreno nello stato in cui si trova.

### **AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA DEI DUE LOTTI FORMATI NELLA PERIZIA DI STIMA ORIGINARIA IN FORZA DEL CONTRIBUTO DATO DAL M.N. 716**

Il sottoscritto Esperto Stimatore procede ad aggiornare la stima dei due lotti formati nella perizia di stima originaria.

Si procede con ordine.



**VALORE AGGIORNATO DEL LOTTO 1 (UNO) A SEGUITO  
DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

Il valore totale attribuibile ai beni descritti nella perizia di stima originaria e costituenti il lotto 1 (uno) e a quello descritto nella presente perizia di stima integrativa, 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 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**BENE 1 DEL LOTTO 1 (descritto nella perizia originaria)**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

**M.N. 525 sub 5**, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T-1, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 95 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 93), R.C. € 363,59

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*ABITAZIONE DERIVA DAL SUB. 1 PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITA*”

**Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra e al primo piano ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al**



**M.N. 525 sub 5 si sviluppa al solo piano terra.**

BENE 2 DEL LOTTO 1 (descritto nella perizia originaria)

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

**M.N. 525 sub 7**, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T, zona cens. 2, cat.

C/6, cl. 3, cons. m<sup>2</sup> 15, S.C. totale m<sup>2</sup> 18, R.C. € 32,38

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta  
“*GARAGE DERIVA DAL SUB. 2 PER DEMOLIZIONE PARZIALE*”

BENE 3 DEL LOTTO 1 (descritto nella perizia originaria)

Per la proporzionale quota di comproprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

**M.N. 525 sub 4**, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 05/12/2007 Pratica n. TV0514385 in atti dal 05/12/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29704.1/2007)*”.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta  
“*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN COMUNE AI SUBB. 5,6,7*”

BENE 4 DEL LOTTO 1 (oggetto della presente perizia integrativa)

Per la quota indivisa di ½ della piena proprietà

CATASTO TERRENI



Comune di Oderzo – Foglio 7

**M.N. 716 semin arbor**, cl. 2, are 1.91, deduz. A2, R.D. 1,72 €, R.A. 0,94

con gli ultimi dati derivati da “*FRAZIONAMENTO del 03/02/1995 Pratica n. 312876 in atti dal 16/09/2002 (n. 3200.2/1995)*”.

con le precisazioni richiamate nel paragrafo “*identificazione catastale*” e i beni costituenti il lotto 2 (due) della perizia di stima originaria che qui, per brevità, si danno come identicamente riportate

aventi:

- con riguardo ai mappali N. 525 sub 5 (bene 1 del lotto 1), N. 525 sub 7 (bene 2 del lotto 1a) e N. 525 sub 4 (bene 3 del lotto 1), la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 106,0**.

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

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,10$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,925$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,925$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:



$$\begin{aligned}
& 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\
& = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
& = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,925 \times 0,925) = \\
& = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,66) = 724,71 \text{ €/m}^2
\end{aligned}$$

Che si arrotonda a 725,00 €/m<sup>2</sup>

$$106,0 \text{ m}^2 \times 725,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 76.850,00$$

- con riguardo al terreno di cui al M.N. 716 (bene 4 del lotto 1) la superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 191,0 e che costituisce di fatto area scoperta pertinenziale.

Tenuto conto che al lotto 1 (uno) viene assegnata la quota indivisa di ½ della piena proprietà, si considera la superficie di **m<sup>2</sup> 95,5**

$$95,5 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{1.432,50}$$

SOMMA IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

$$\text{DEL LOTTO 1 (UNO)} \quad \text{€} \quad 78.282,50$$

A detrarre:

- più probabili costi per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 5.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque per gli altri adempimenti



per aggiornare la documentazione catastale a seguito della cautelativa demolizione del garage di cui al M.N. 525 sub 7, ogni onere compreso	€ - 3.000,00
- più probabili costi per demolizione fabbricato comprendente l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 7, compresi cernita, carico, trasporto e smaltimento del materiale di risulta e comprese le eventuali opere per il ripristino dell'area scoperta oggetto di intervento, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte	€ - 10.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)</b>	€ 60.282,50
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 12.056,50
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)</b>	€ 48.226,00
<b>che si arrotonda a</b>	€ <b>48.200,00</b>
diconsi euro quarantottomiladuecento / 00.	

**VALORE AGGIORNATO DEL LOTTO 2 (DUE) A SEGUITO DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

Il valore totale attribuibile ai beni descritti nella perizia di stima originaria e costituenti il lotto 2 (due) e a quello descritto nella presente perizia di stima integrativa, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, 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 2 (due)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

BENE 1 DEL LOTTO 2 (descritto nella perizia originaria)

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

**M.N. 525 sub 6**, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 100 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 99), R.C. € 396,64

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*ABITAZIONE DERIVA DAL SUB. 1 PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITA'*”

Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6 si sviluppa al primo piano con ingresso al piano terra.

BENE 2 DEL LOTTO 2 (descritto nella perizia originaria)

Per la proporzionale quota di comproprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

**M.N. 525 sub 4**, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T



dati derivanti da “*VARIAZIONE del 05/12/2007 Pratica n. TV0514385 in atti dal 05/12/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29704.1/2007)*”.

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN COMUNE AI SUBB. 5,6,7*”

BENE 3 DEL LOTTO 2 (oggetto della presente perizia integrativa)

Per la quota indivisa di ½ della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Oderzo – Foglio 7

**M.N. 716 semin arbor**, cl. 2, are 1.91, deduz. A2, R.D. 1,72 €, R.A. 0,94

con gli ultimi dati derivati da “*FRAZIONAMENTO del 03/02/1995 Pratica n. 312876 in atti dal 16/09/2002 (n. 3200.2/1995)*”.

con le precisazioni richiamate nel paragrafo “*identificazione catastale*” dei beni costituenti il lotto 2 (due) della perizia di stima originaria che qui, per brevità, si danno come identicamente riportate

aventi:

- con riguardo ai mappali N. 525 sub 6 (bene 1 del lotto 2) e N. 525 sub 4 (bene 2 del lotto 2), la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 120,7**.

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

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:



- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,75$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,10$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,925$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,925$ ;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,925 \times 0,925) = \\
 & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,66) = 724,71 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a  $725,00 \text{ €/m}^2$

$$120,7 \text{ m}^2 \times 725,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 87.507,50$$

- con riguardo al terreno di cui al M.N. 716 (bene 4 del lotto 1) la superficie catastale complessiva di  $\text{m}^2$  191,0 e che costituisce di fatto area scoperta pertinenziale.

Tenuto conto che al lotto 2 (due) viene assegnata la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, si considera la superficie di  $\text{m}^2$  **95,5**

$$95,5 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{1.432,50}$$

**SOMMA IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI  
DEL LOTTO 2 (DUE)**

$$\text{€ } 88.940,00$$



A detrarre:

- più probabili costi per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 5.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque per gli altri adempimenti per aggiornare la documentazione catastale a seguito della cautelativa demolizione del garage di cui al M.N. 525 sub 7, ogni onere compreso € - 2.000,00
- più probabili costi per intercettare gli impianti che attualmente si trovano installati nel locale centrale termica che è catastalmente compreso in proprietà esclusiva dell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 e installarli in altro ambiente di proprietà esclusiva dell'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte € - 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE) € 71.940,00

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

€ - 14.388,00



<b>VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)</b>	€	57.552,00
<b>che si arrotonda a</b>	€	<b>57.550,00</b>

diconsi euro cinquantasettemilacinquecentocinquanta / 00.



## ALLEGATI

Alla presente integrazione della perizia di stima vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) identificazione *Esecutato* e altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale del bene censito al C.T. Comune di Oderzo (TV) - Foglio 7 - per il M.N. 716;
- 3) atto di compravendita in data 28/12/1990 del notaio Giovan Battista Dall'Armi rep. n. 29.288;
- 4) ispezione ipotecaria ordinaria per nominativo effettuata in data 15/03/2026;
- 5) documentazione fotografica rappresentante il bene oggetto di perizia integrativa;
- 6) riscontro dell'Agenzia delle Entrate in data 04/12/2025;
- 7) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oderzo (TV) al N. 132/2025 in data 15/12/2025.

Montebelluna, 15 marzo 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

