

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 433/2024 R.E., promossa da

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

Creditrice procedente, rappresentata da Avv.to Gaboardi Elisa

SOGGETTO CREDITORE INTERVENUTO

Creditrice intervenuta rappresentata dall'Avv.to Calabresi Roberto

SOGGETTO CREDITORE INTERVENUTO

Creditrice intervenuta in proprio.

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO UNICO

Debitore esecutato non costituito

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 4
3) <i>REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI</i>	Pag. 6
4) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 8
4.1) <i>Premesse</i>	Pag. 9
5) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 10



5.1)	<i>Loto unico</i>	Pag. 10
5.2)	<i>Le coerenze al Catasto Fabbricati</i>	Pag. 11
5.3)	<i>Ditta catastale</i>	Pag. 11
5.4)	<i>Catasto Terreni</i>	Pag. 11
5.5)	<i>Le coerenze al Catasto Terreni</i>	Pag. 12
5.6)	<i>Precisazioni relative all'individuazione catastale del fondo al Catasto Terreni</i>	Pag. 12
5.7)	<i>Parti comuni alle u.i. pignorate ex documentazione catastale</i>	Pag. 13
6)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 13
6.1)	<i>Parti comuni alle u.i. pignorate ex atto di provenienza</i>	Pag. 14
7)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 15
7.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 15
7.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 16
7.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni ex atto di provenienza</i>	Pag. 18
8)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 19
9)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 20
9.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 20
9.2)	<i>La descrizione generale della consistenza</i>	



	<i>immobiliare</i>	Pag. 22
9.3)	<i>La descrizione dell'abitazione</i>	Pag. 23
9.4)	<i>La descrizione dell'autorimessa</i>	Pag. 25
9.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 26
10)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 27
11)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 28
12)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 29
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 30
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 31
15)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE</i>	Pag. 31
16)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 35
17)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 37
18)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 39
19)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 40

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 06/08/2025, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr.ssa 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 08/08/2025, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C., 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 08/08/2025 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 08/08/2025 lo scrivente ha provveduto ad acquisire il titolo di provenienza presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- in data 01/10/2025 è stata inoltrata, a mezzo p.e.c., al Comune di Mogliano Veneto una richiesta di accesso agli atti, per l'acquisizione della documentazione tecnica edilizia;
- in data 18/11/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato ha provveduto a trasmettere la documentazione urbanistica richiesta;
- in data 18/09/2025 è stata inoltrata, a mezzo p.e., all'Ufficio Anagrafe al Comune di Mogliano Veneto una richiesta volta ad ottenere la certificazione dei soggetti residenti presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'Ufficio interpellato ha fornito il documento richiesto, a seguito



di accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mogliano in data 01/12/2025;

- in data 18/09/2025 è stata inoltrata, a mezzo p.e., al Servizio di Polizia Locale del Comune di Mogliano Veneto una richiesta volta a conoscere la sussistenza di dichiarazioni di ospitalità e l'Ufficio interpellato ha provveduto ad inviare i dati richiesti con propria nota del 13/11/2025;
- in data 02/10/2025 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 14/10/2025;
- in data 08/08/2025 e 20/02/2026 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 dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato in data 18/09/2025 per raccogliere la preventiva disponibilità degli effettivi occupanti dell'immobile, per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, in data 13/01/2026 ore 09,30=, lo scrivente ha potuto recarsi presso la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 36 di Via Ronzinella, in Comune di Mogliano Veneto, Provincia di Treviso, dove è stata riscontrata la presenza del Custode Giudiziale, del soggetto debitore esecutato unico.



Con il preventivo consenso del soggetto debitore esecutato e con il consenso del Custode Giudiziale, lo scrivente ha potuto quindi dare avvio alle operazioni peritali, ed eseguire le consuete verifiche sulle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico di dettaglio della consistenza immobiliare.

Nel corso del sopralluogo sono stati esaminati i beni immobili colpiti da pignoramento e le loro 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.

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) REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Il soggetto creditore procedente ha prodotto i certificati ipo - catastali ultraventennali, ma non sono stati prodotti gli estratti catastali, che



sono stati quindi acquisiti dallo scrivente con visure effettuate in data 08/08/2025.

La consistenza immobiliare è pervenuta all'attuale soggetto debitore esecutato unico per la quota di 1/1 in forza di titolo di acquisto derivativo del 19/09/2013.

In precedenza la consistenza immobiliare era pervenuta ai danti causa dei soggetti, che hanno venduto al soggetto debitore esecutato unico, in forza delle seguenti successioni:

- Successione in morte del Sig. [REDACTED] apertasi il 28/09/1995;
- Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi il 02/08/2004;
- Successione in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi in data 18/07/2007;
- Successione in morte del Sig. [REDACTED] apertasi in data 11/02/2011.
- Atto pubblico di divisione in data 04/12/1950 n° 2.525 di Rep. del Notaio Avv. Mario Longo di Treviso, ivi registrato in data 21/12/1950 al n° 1.545 – vol. 169, successivamente trascritto a Treviso in data 28/12/1950 ai n.ri 11.957/11.411- 11.958/11.412 - 11.959/11.413.

Dall'esame dei documenti allegati agli atti prodotti da parte del soggetto creditore precedente e dall'esame della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, è risultata accertata la continuità storica ed è emersa la regolarità della documentazione in possesso



dello scrivente a seguito di integrazione e completamento con visure catastali.

In data 18/09/2025, lo scrivente ha pertanto provveduto a comunicare al Custode Giudiziale la regolarità e la completezza della documentazione prodotta in giudizio ai sensi dell'art. 567 - comma due - c.p.c.

4) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un'abitazione monofamiliare al piano terra e primo con un'autorimessa al solo piano terra in posizione adiacente all'abitazione.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è completata da un'area scoperta pertinenziale comune alle due unità immobiliari sopra citate.

La funzionalità delle unità immobiliari pignorate è da ritenersi pertanto complementare, benché ciascuna di queste sia caratterizzata da propria autonomia di accesso dall'area scoperta comune, peraltro posta al servizio di unità immobiliari di terzi.

La consistenza immobiliare è situata al civico n° 36 di via Ronzinella in Comune di Mogliano Veneto, a breve distanza dal centro cittadino.

La consistenza immobiliare in parola, gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'area scoperta comune, che comunica, a sua volta, con la viabilità pubblica.

In considerazione della tipologia edilizia rappresentata dalla



consistenza immobiliare, della sua collocazione, degli impianti tecnologici, dell'area scoperta comune, della viabilità con le relative possibilità di accesso, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare locale e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto dell'abitazione, 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, sia per la procedura esecutiva, sia per un soggetto interessato all'acquisto della consistenza immobiliare pignorata dal creditore procedente, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** abitazione monofamiliare al piano terra e primo con autorimessa al solo piano terra oltre all'area scoperta comune pertinenziale identificate dai mappali n° 264 sub 1, 2, e 3 insistenti in Sezione E - Foglio 6 del Comune di Mogliano Veneto (TV).

4.1) Premesse

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13/01/2026 ha permesso di constatare che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è risultata essere occupata dal soggetto debitore unico esecutato.

Le parti comuni sono state rilevate dalle planimetrie catastali, dall'elenco subalterni e dall'elaborato planimetrico, acquisiti dallo scrivente presso la banca dati del Catasto Fabbricati, nonché dall'esame del titolo di provenienza in capo al debitore esecutato.



Infine, lo scrivente deve 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 dell'impianto di climatizzazione, se esistente, eventuali stufe mobili per il riscaldamento dei locali, se esistenti, oltre ai sensori con le centraline dell'impianto anti intrusione, eventualmente presenti nella consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

Per loro stessa natura i suddetti beni mobili sono soggetti ad una precoce usura e/o obsolescenza e sono facilmente rimovibili dalle rispettive installazioni.

Verrà pertanto considerata nella valutazione, che segue, la sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione e dell'impianto anti intrusione, se esistenti, oltre che all'impiantistica riconducibile al riscaldamento, esclusa la caldaia, in quanto riconducibile alla parte fissa degli impianti, solidale con il fabbricato.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dall'esame delle visure catastali acquisite dai Servizi Catastali dell'agenzia delle Entrate emerge che la consistenza immobiliare azionata da parte del creditore esecutante precedente e sottoposta a pignoramento, risulta identificata presso la banca dati della P.A. come in di seguito esposto:

5.1) Lotto unico

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio -
Servizi Catastali



Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Sezione E - Foglio 6

M.N° 264 sub 1 Via Ronzinella, piano T. - Categoria B.C.N.C. - area scoperta - comune ai sub 2 e 3 - (allegati n° 1).

M.N° 264 sub 2 Via Ronzinella, piano T. - Categoria C/6 - Classe 4[^] - mq. 18 - Superficie catastale totale mq. 21 - R.C.€. 52,52 (allegati n° 1);

M.N° 264 sub 3 Via Ronzinella, piano T.-1° - Categoria A/4 - Classe 3[^] - vani 8,0 - Superficie catastale totale mq. 138 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 134 - R.C.€. 356,98 (allegati n° 1);

5.2) Le coerenze al Catasto Fabbricati

Da esame dell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati emerge che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, individuata dai M.N. 264 sub 1, 2, e 3, forma un corpo unico delimitato dai seguenti confini: a partire da Nord, Via Ronzinella (mappali n° 1626, 1639, 1638), mappale n° 220; mappale n° 27; mappale n° 1432; mappale n° 61; mappale n° 1720 (allegati n° 1).

5.3) Ditta catastale

1) SOGGETTO ESECUTATO in proprietà per la quota di 1/1.

5.4) Catasto Terreni

La consistenza immobiliare pignorata fa parte di un edificio con area scoperta pertinenziale, che insiste su di un fondo così catastalmente



identificato:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Foglio 43

M.N° 264 di Ha. 0.04.35 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica l'area coperta e scoperta pertinenziale del fondo, su quale insiste il fabbricato colpito da pignoramento.

5.5) Le coerenze nella mappa del Catasto Terreni

Dall'esame della mappa del Catasto Terreni, è emerso che la consistenza immobiliare formata dal M.N. 264, come appena sopra identificato, è delimitata dai seguenti confini in senso orario partendo da Nord: Via Ronzinella, mappale n° 220; mappale n° 27; mappale n° 1432; mappale n° 61; mappale n° 1720 (allegati n° 2).

5.6) Precisazioni relative all'individuazione catastale del fondo al Catasto Terreni

Da esame della mappa attuale, c.d. "WEGIS", dall'esame della precedente mappa, c.d. "di visura", nonché dall'esame dell'originaria mappa, c.d. "d'impianto", è emerso che, relativamente ai confini della proprietà, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto, come visionato dallo scrivente al sopralluogo del 13/01/2026, e la rappresentazione cartografica della mappa catastale.

I confini del lotto sono infatti chiaramente difformi da quanto



rappresentato sulla mappa catastale; è tuttavia da considerare che, in relazione alle caratteristiche delle recinzioni, a parere dello scrivente, l'attuale andamento dei confini ha una risalenza temporale ultraventennale.

5.7) Parti comuni alle u.i. pignorate ex documentazione catastale

Le visure esperite al Catasto Fabbricati hanno evidenziato che, per l'immobile, che comprende le porzioni immobiliari colpite da pignoramento, sono disponibili sia l'elaborato planimetrico, sia l'elenco subalterni, dai quali poter rilevare le parti comuni della consistenza immobiliare.

Da esame della documentazione sopra indicata emerge che la parte comune, posta al servizio dell'unità abitativa e dell'unità accessoria ad autorimessa è da individuare nell'area scoperta, di cui al mappale n° 264 sub 1 (allegati n° 1), segnalando che, di fatto, larga parte della superficie scoperta del mappale n° 264 sub 1 risulta essere destinata a servitù di passaggio per l'accesso alle proprietà di terzi, situate a Sud della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, e all'accesso ad un pozzo, peraltro dismesso da tempo, in quanto occluso da terreno di riporto.

6) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta in capo al soggetto debitore esecutato unico in forza del seguente titolo derivativo:

- atto di compravendita in data 19/09/2013 n° 54.982 di Rep. Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio



Provinciale di Treviso - in data 24/09/2013 al n 28.315 di Registro Generale e n. 19.348 di Registro Particolare (allegato n° 3).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, colpite da pignoramento, di cui al mappale n° 264 sub 1, 2 e 3 censite al Catasto Fabbricati in Sezione E - Foglio 6 del Comune di Mogliano Veneto è il seguente:

1. SOGGETTO ESECUTATO UNICO in proprietà per 1/1;

6.1) Parti comuni alle u.i. pignorate, ex atto di provenienza

Sulle parti comuni il titolo di provenienza (allegato n° 3) non fornisce particolari indicazioni, riportando una generica clausola “di stile” con l'art. 5), che di seguito si riporta:

“omissis.

La parte venditrice garantisce la piena titolarità e disponibilità del diritto venduto, la sua libertà da vincoli, oneri reali, privilegi fiscali, azioni di riduzione, ipoteche, servitù non apparenti e trascrizioni pregiudizievoli”.

Con la descrizione catastale della consistenza immobiliare compravenduta viene confermato quanto già esposto in ordine alle parti comuni, individuate con il mappale n° 264 sub 1 (area scoperta pertinenziale).

Si ribadisce che, dall'esame della mappa attuale, cd. “WEGIS”, dall'esame della precedente mappa, cd. “di visura”, nonché dall'esame dell'originaria mappa, cd. “d'impianto”, è emerso che, relativamente ai confini di proprietà, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto visionato dallo scrivente al sopralluogo del 13/01/2026



e la rappresentazione cartografica della mappa catastale.

7) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal patrocinio del soggetto creditore procedente ex art. 567 comma 2° del C.P.C. con aggiornamento al 02/04/2024, e dall'esame delle successive visure ipotecarie esperite dallo scrivente, in data 08/08/2025 ed aggiornate in data 20/02/2026, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 4), è emersa la sussistenza di note pregiudizievoli di trascrizione ed iscrizione relativamente ai beni colpiti da pignoramento sopra indicati, come in appresso:

7.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 10/10/2024 n. 7472 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 11/11/2024 ai numeri:

Reg Gen. n. 40.979 Reg. Part. n. 29.598

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 6 Particella: 264 Sub. 2

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

1.2. Immobile n. 2



Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 6 Particella: 264 Sub. 3

Natura: A4 Abitazione di tipo popolare

1.3. Immobile n. 3

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 6 Particella: 264 Sub. 1

Natura: CO Corte o resede

1.4. Immobile n. 4

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 43 Particella: 264

Natura: EU Ente comune

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE – c.f. [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO UNICO
Relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 della proprietà.

7.2) Le iscrizioni

- I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/09/2013 n. 54.983/17.902 di rep. del



Notaio Agostini Roberto di Padova (PD)

Capitale €. 77.464,00

Somma €. 154.928,00

Iscritta a Treviso in data 24/09/2013 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28.317

Reg. Part. n. 3.956

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 6 Particella: 264 Sub. 3

Natura: A4 Abitazione di tipo popolare

Indirizzo Via Ronzinella – Piano T-1

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 6 Particella: 264 Sub. 2

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Indirizzo Via Ronzinella – Piano T.

1.3. Immobile n. 3

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 6 Particella: 264 Sub. 1

Natura: CO Corte o resede

Indirizzo Via Ronzinella – Piano T.

1.4. Immobile n. 4



Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 43 Particella: 264

Natura: EU Ente comune

Consistenza Ha 0.04.35

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE IPOTECARIO

C.F.: [REDACTED]

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

Soggetti contro:

- SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO UNICO

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

7.3) I vincoli accessori e le precisazioni, ex atto di provenienza

Dall'esame del titolo di provenienza è inoltre emerso che non sono presenti indicazioni significative ad eccezione di quanto già esposto al precedente paragrafo 6) - *Parti comuni condominiali ex atto di provenienza.*

Le ispezioni ipotecarie esperite dallo scrivente, oltre il ventennio di provenienza, effettuate sui danti causa del soggetto debitore esecutato unico, hanno permesso di reperire l'atto di divisione del 04/12/1950 n° 2.525 di repertorio del Notaio Mario Longo di Treviso, ivi registrato in data 21/12/1950 al n° 1545 Vol. 169 atti pubb. (allegato n° 5), trascritto a Treviso in data 28/12/1950 ai n.ri



11.957/11.411- 11.958/11.412 - 11.959/11.413.

In tale atto si rileva quanto segue:

“7°) Servitù: è costituita una servitù di passaggio anche con carri a carico dei M.N. 24/b-25/b, a favore del M.N. 25/c; nonché a favore dei M.N. 24/a-25/a per attingere l’acqua al pozzo.”

“8°) patti: poiché risulta che nel M.N. 25/b un terzo gode un triangolo di terreno e l’uso del pozzo, le parti stabiliscono che fino a quando non sarà chiarita la situazione di diritto, [REDACTED]

godrà di un appezzamento di terreno della larghezza di m. 2 per 24

da ricavarsi sul confine Est del M.N. 25/a ed una striscia di terreno

di m. 1 per 7,50 sul M.N. 25/c; inoltre [REDACTED] usufruirà di

un tratto di terreno di m. 6,75 per 5 del M.N. 25/b e di m. 5 x 1 del

M.N. 25/c. Nel caso favorevole, cioè che il triangolo predetto venisse

in possesso dei [REDACTED] le condizioni di cui sopra vengono a

cessare e le spese giudiziali saranno a carico pro quota dei

condividenti.”

Si precisa che gli ex mappali n° 24/b e 25/b corrispondono ora

all’attuale mappale n° 264, oggetto di pignoramento.

8) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 5) E 7)

Quanto indicato al paragrafo 5) della presente relazione, risulta aggiornato alla data del 08/08//2025.

Quanto indicato al paragrafo 7) della presente relazione, risulta aggiornato alla data del 11/11/2024 come da certificati ipo - catastali prodotti da parte creditrice procedente ed in data 08/08/2025 e



20/02/2026, 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 dal creditore precedente.

9) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

9.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima è rappresentata da un edificio monofamiliare, con accessori, insistente in una zona posta a ridosso del centro della città di Mogliano Veneto (TV).

Si tratta quindi di una zona semi centrale urbanizzata situata in posizione facilmente raggiungibile posta in fregio al lato Sud della via Ronzinella, dalla quale si dirama una servitù di passaggio, che lambisce il lato Est del fabbricato pignorato.

La consistenza immobiliare è dotata di accesso pedonale in corrispondenza del civico n° 36 e di accesso carrabile dalla laterale Sud della Via Ronzinella, segnalando che il passaggio di accesso all'autorimessa viene esercitato su di un'area ricompresa nella consistenza immobiliare pignorata, che è anche gravata della servitù di passaggio, già citata al precedente paragrafo 7.3).

Le unità immobiliari sono parte di un piccolo fabbricato monofamiliare posto a Sud del centro di Mogliano Veneto.



La vicina piazza dei Caduti con la sede municipale e cuore della città di Mogliano Veneto si pone a circa 830 m. a Nord della consistenza immobiliare.

Il fondo, che comprende la consistenza immobiliare pignorata, è caratterizzato dalla presenza di servizi di supporto alla residenza sia pubblici che privati.

La città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova a circa 13 km in direzione Nord.

Si tratta di una zona semi centrale di Mogliano Veneto, caratterizzata dalla presenza di fabbricati in prevalenza costruiti nella prima metà del secolo scorso, in parte ristrutturati e posizionati in fregio alla viabilità pubblica, edificati su due o tre livelli fuori terra, con adeguata presenza di servizi di supporto alla residenza.

Gli edifici presenti sono in prevalenza a destinazione residenziale in condominio ovvero in piccole abitazioni monofamiliari.

La posizione rispetto al centro di Mogliano Veneto e la vicinanza delle zone commerciali del circondario, garantiscono una comodità di accesso ad una maggior offerta di servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso alla città di Treviso a Nord ed alla città di Mestre a Sud, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto lungo la Strada Statale 13 Pontebbana (Terraglio) e dalla rete ferroviaria.

Anche il collegamento con la maggior rete autostradale si trova a breve distanza con il casello di ingresso lungo la A27 Venezia –



Belluno e lungo il c.d. Passante di Mestre.

9.2) La descrizione generale della consistenza immobiliare

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è formata da un fabbricato residenziale monofamiliare in parte ad un livello fuori terra, per quanto riguarda l'autorimessa ed in parte a due piani fuori terra, per quanto riguarda l'abitazione.

Le due unità immobiliari sono adiacenti fra loro.

La consistenza pignorata è completata dall'area scoperta pertinenziale tenuta a passaggio, giardino e parcheggio.

La porzione di fabbricato a destinazione propriamente residenziale, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e primo del corpo situato a Nord) ed è stata costruita con una struttura mista formata da murature perimetrali in mattoni e solai in parte in latero cemento ed in parte in legno; la porzione posta a Sud destinata ad autorimessa si sviluppa su di un solo livello fuori terra ed è fornita di un tamponamento perimetrale in muratura.

Il tetto della consistenza immobiliare è formato in parte da una copertura a falde con un manto in coppi tradizionali su struttura in legno, per quanto riguarda parte della porzione abitativa a Nord su due livelli fuori terra, in parte è formato da una copertura piana rivestita da guaina impermeabilizzante per quanto riguarda parte della porzione abitativa a Sud.

Infine la copertura dell'autorimessa posta a Sud dell'abitazione è formata da una terrazza non praticabile.

Il lotto dispone di area scoperta esclusiva in minima parte



pavimentata con ghiaio e destinata alla viabilità carrabile e pedonale interna al lotto ed in parte tenuta a giardino privato pertinenziale.

La porzione di area scoperta posta ad Est del fondo, gravata di servitù di passaggio, viene utilizzata anche da terzi estranei al presente procedimento, per accedere alle rispettive proprietà limitrofe.

Il fronte principale del fabbricato è rivolto a Nord ed è prospiciente l'area scoperta pertinenziale, che separa il fabbricato dalla Via Ronzinella; i confini del lotto sono per la maggior parte definiti da opere fisse.

9.3) La descrizione dell'abitazione

È ora in esame la parte propriamente abitativa della consistenza immobiliare, catastalmente distinta dal mappale n° 264 sub 3, Sezione E - Foglio 6 del Comune di Mogliano Veneto.

La consistenza colpita da pignoramento è costituita dall'accostamento di più figure geometriche, con relativi volumi.

Guardando al corpo principale del fabbricato, al piano terra si trova la zona giorno della parte abitativa, mentre al primo piano si trova la zona notte della parte abitativa.

Al piano terra l'abitazione risulta accessibile da un vano di ingresso, dal quale è possibile accedere ad un piccolo vano dotato di caminetto, alle scale interpiano, ad un piccolo bagno, al soggiorno, ad un piccolo vano utilizzato a cucina dotato di veranda sul lato Est, segnalando che la veranda funge anche da accesso secondario



all'abitazione.

La zona notte dell'abitazione si sviluppa al piano primo della porzione di fabbricato a due piani, ove un piccolissimo disimpegno funge da vano di collegamento, per accedere ad una camera piccola, ad una camera media ed un'ampia camera matrimoniale dotata di un'ampia terrazza, che si sviluppa al di sopra dei sottostanti locali utilizzati a cucina e soggiorno.

I pavimenti dei locali al piano terra sono in piastrelle di ceramica; nella cucina e nel bagno esistono rivestimenti a parete in piastrelle.

Il bagno del piano terra è risultato completo di accessori igienico – sanitari (w.c., bidet, lavabo e doccia).

Al piano primo, ove si trova la zona notte i pavimenti sono in laminato e piastrelle.

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

I serramenti interni, ove presenti, sono in parte formati da porte in legno in parte a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata ed in parte con specchiatura in vetro, mentre gli infissi esterni, ove presenti sono formati da porte e finestre in lega di alluminio e vetro oltre a scuri in legno all'esterno.

L'altezza utile dei locali al piano terra del fabbricato è risultata variabile da m. 2,42 circa a m. 2,55 circa e l'altezza utile dei locali al piano primo è risultata variabile da un minimo di m. 2,29 circa ad un massimo di m. 2,57 circa.

La parte impiantistica della parte residenziale del fabbricato



comprende impianto idrico – sanitario, impianto elettrico e di illuminazione, sia per il piano terra che per il piano primo, impianto di riscaldamento fisso con caldaia murale a gas di rete posta nel locale cucina.

La caldaia non è risultata funzionante.

Al sopralluogo è emerso che gli impianti non sono conformi alla normativa tecnica vigente, poiché vetusti ed obsoleti, e neppure è stato possibile verificare il completo funzionamento degli impianti stessi, stante il fatto che la fornitura delle utenze è risultata essere stata disattivata.

Al sopralluogo, il fabbricato ha evidenziato uno stato manutentivo pessimo per quanto riguarda tutti i vani interni del fabbricato, a causa della presenza diffusa di deterioramento degli intonaci e tinteggiature.

Anche le facciate e le murature esterne hanno evidenziato un pessimo stato manutentivo.

L'area scoperta pertinenziale è risultata in pessime condizioni manutentive generali ed ingombra di una notevole quantità di rifiuti speciali (pneumatici).

9.4) La descrizione dell'autorimessa

È ora in esame un piccolo locale ubicato al solo piano terra identificato dal mappale n° 264 sub 2, Sezione E – Foglio 6, del Comune di Mogliano Veneto.

Si tratta di un locale accessorio situato a Sud della parte propriamente abitativa ed in particolare in adiacenza al vano di



sgombero con veranda.

Il vano è dotato di un accesso carrabile rivolto a Sud, protetto da un portone a due ante battenti in acciaio verniciato posto sul lato Sud dell'unità immobiliare, in posizione prospiciente un'area scoperta utilizzata ad area di manovra.

Il locale è fornito di pavimento in battuto di cemento lisciato con pareti intonacate a civile.

La parte impiantistica del locale è costituita da un minimo impianto idrico, impianto elettrico e di illuminazione.

Il locale ha un'altezza utile interna pari a ml. 2,02 circa.

Lo stato manutentivo dell'autorimessa e delle finiture del manufatto è risultato pessimo ed ingombro di una notevole quantità di pneumatici ed altri materiali.

9.5) La descrizione dell'area scoperta

È ora in esame l'unità immobiliare pertinenziale di uso comune fra l'abitazione e l'autorimessa; l'area risulta identificata dal mappale n° 264 sub 1, in Sezione E - Foglio 6, del Comune di Mogliano Veneto.

È doveroso segnalare preliminarmente che l'area scoperta colpita da pignoramento risulta, di fatto, utilizzata anche da terzi estranei al presente procedimento, per accedere ai fondi posti a Sud della consistenza immobiliare pignorata.

L'area scoperta è quindi rappresentata in larga parte da un passaggio inghiaiato di modesta larghezza.

In prossimità dell'estremità Sud del mappale 264 l'area scoperta presenta un piccolo prato con segni di governo ad orto, ora dismesso.



La parte rimanente dell'area scoperta pertinenziale è costituita da un piccolo giardino posto a Nord del fabbricato che separa l'abitazione dalla via pubblica. Nella porzione posta a Sud dell'autorimessa l'area scoperta è occupata da una grande quantità di pneumatici esausti.

10) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame delle planimetrie catastali, delle piante di progetto confrontate con la resa del rilievo (allegati n° 11) eseguito dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 13/01/2026, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono le seguenti superfici calpestabili:

Abitazione situata al piano terra e primo

di cui il M.N. 264 sub 3 di circa	mq.	105,92
-----------------------------------	-----	--------

Veranda situata al piano terra di cui il

M.N. 264 sub 3 di circa	mq.	2,50
-------------------------	-----	------

Terrazza situata al piano primo di cui il

M.N. 264 sub 3 di circa	mq.	12,44
-------------------------	-----	-------

Autorimessa al piano terra di cui il

M.N. 264 sub 2 di circa	mq.	19,76
-------------------------	-----	-------

Area scoperta di cui il mappale

n° 264 sub 1 della superficie di circa	<u>mq.</u>	<u>324,00</u>
--	------------	---------------

Totale delle superfici calpestabili	mq.	464,62
-------------------------------------	-----	--------

Si precisa che la consistenza dell'area scoperta sopra riportata, è nominale e non effettiva, in quanto determinata detraendo dalla superficie catastale del mappale n° 264 l'area coperta del fabbricato.



Le unità immobiliari formate dall'abitazione e dall'autorimessa sopra descritte, esprimono le seguenti superfici lorde:

Abitazione situata al piano terra e primo

di cui il M.N. 264 sub 3 della superficie

di circa mq. 131,57

Veranda situata al piano terra di cui il

M.N. 264 sub 3 della superficie di circa mq. 2,90

Terrazza situata al piano primo di cui il

M.N. 264 sub 3 della superficie di circa mq. 14,20

Autorimessa situata al piano terra di cui

il M.N. 264 sub 2 della superficie di circa mq. 21,13

Totale superfici lorde del fabbricato mq. 169,80

Le superfici lorde commerciali come rilevate ed opportunamente ragguagliate ex DPR 138/1998, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di esporre il seguente conteggio:

Abitazione M.N. 264 sub 3: mq. 131,57 x 100% mq. 131,57

Veranda di cui il M.N. 264 sub 3 mq. 2,90 25% mq. 0,72

Terrazza M.N. 264 sub 3: mq. 14,20 x 25% mq. 3,55

Autorimessa M.N. 264 sub 2: mq. 21,13 x 50%=mq. 10,57

Area scoperta M.N. 264 sub 1: mq. 324,00 x 2%= mq. 6,48

Totale superficie convenzionale: mq. 152,89

Per quanto sopra esposto, la superficie convenzionale, che verrà utilizzata ai fini estimativi è pari a mq. 152,89.

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in



sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere dotato di certificazione energetica datata 17/09/2013 e risulta allegata unitamente al titolo di provenienza (allegato n° 3).

Il documento reca l'indicazione di una prestazione energetica globale pari a 366,70 kWh/mq/anno, corrispondente alla prestazione energetica della classe "G".

Si segnala che la certificazione energetica rinvenuta è scaduta.

Successivamente non risultano esservi stati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica del fabbricato stesso e non è stato possibile rinvenire alcun altro attestato o certificazione di prestazione energetica presso la pubblica amministrazione.

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

12) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo del 13/01/2026 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata essere occupata dal soggetto debitore esecutato.

A seguito di istanza dello scrivente rivolta all'Agenzia delle Entrate per accertare la sussistenza di contratti di affitto e/o comodato l'ente interpellato ha fornito risposta con propria nota riferendo che *"non è stato possibile individuare alcun contratto della tipologia negoziale di interesse che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di"*



esecuzione”.

La documentazione fornita in data 01/12/2025 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mogliano Veneto ha evidenziato che, presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, risulta essere residente il solo soggetto debitore esecutato (allegato n° 7).

Per quanto riguarda la sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 18/09/2025, il servizio offerto dalla Polizia Locale del Comune di Mogliano Veneto, ha accertato con propria nota del 13/11/2025 che non sussistono dichiarazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento presentate dal soggetto debitore esecutato a far data dal 2021 all'attualità (allegato n° 8).

13) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare residenziale monofamiliare al piano terra e primo con autorimessa al piano terra, oltre all'area scoperta comune, ubicata nella periferia Sud della città di Mogliano Veneto;
- la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
- la natura delle unità immobiliari non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;
- le unità immobiliari hanno una funzionalità complementare,



benché godano di autonomia funzionale;

tutto ciò considerato e visionata la consistenza pignorata, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

14) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Mogliano Veneto, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in un fondo, che ricade all'interno della perimetrazione della Z.T.O. "B3/090" – ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio non completamente saturo -, per la quale vale il dettato dell'art. 24) delle N.T.O.

Si precisa che il fondo è in parte gravato da un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/2004, che deriva dalla presenza di un corso d'acqua denominato dello "scolo Pianton".

Si segnala pertanto che la destinazione residenziale dell'immobile colpito da pignoramento è compatibile con la destinazione urbanistica di zona.

15) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto riguarda la datazione della consistenza immobiliare lo scrivente segnala che la documentazione, che l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto non ha consentito di acquisire la documentazione relativa all'originaria costruzione del fabbricato, tuttavia da esame delle vecchie mappe catastali c.d. "di visura" e



dall'esame della mappa c.d. "d'impianto" emerge che la porzione Nord dell'edificio era data per esistente in entrambe le rappresentazioni cartografiche catastali risalenti rispettivamente agli anni '39 - 40 del secolo scorso ed ancor prima alla fine dell'800.

Da esame della documentazione pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto è pertanto possibile segnalare che, nel suo impianto originario, il fabbricato era già esistente in epoca anteriore alla data del 01/09/1967 e successivamente è stato ristrutturato, modificato ed anche ampliato per stralci in epoche successive, a partire dall'anno 1963, in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia per lavori di ampliamento ad uso servizi igienici del fabbricato del 16/09/1963 n° 168/63/7014 (allegati n° 9);
- Permesso di Costruire in sanatoria (da condono edilizio ex. Legge 47/85) n° 1165/85 – prot. 8431 rilasciato in data 19/03/2023 per lavori di *“realizzazione di veranda ad Est e costruzione di garage a ridosso del lato Sud di fabbricato residenziale”* (allegato n° 10).

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con lo stato di progetto rappresentato negli elaborati grafici acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto ha permesso di accertare che le unità immobiliari non sono conformi sia sotto il profilo edilizio e nemmeno sotto il profilo catastale.

Le difformità edilizie riscontrate dallo scrivente, 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., consistono:

- a) Diversa sagoma in pianta dell'ampliamento realizzato nel 1963;
- b) Diverse altezze interne rispetto a quelle indicate nel P. di C. in sanatoria n° 1165/85;
- c) Modeste modifiche interne;
- d) Varianti prospettiche.

La difformità, di cui alla predetta lettera a), già rappresentata graficamente nel P. di C. in sanatoria n° 1165/85, si configura come variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia del 16/09/1963.

Considerato quanto sopra e che la predetta difformità è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge 28/01/1977 n° 10, la stessa, può essere regolarizzabile ai sensi dell'art. 34-ter del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001.

Le difformità, di cui alla predetta lettera b), non sono regolarizzabili e pertanto, tutti i vani, le cui altezze non rientrano nella tolleranza del 2% rispetto a quelle indicate nell'elaborato grafico del P. di C. in sanatoria n° 1165/85, andranno destinati a locali accessori, ovvero ripristinati all'altezza originaria.

Le difformità, di cui alle lettere c) e d), sono tutte classificabili come interventi di manutenzione straordinaria di cui al punto b) dell'art. 3 – definizioni degli interventi edilizi del e s.m.i. - e pertanto risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia “in sanatoria” ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.



Si segnala inoltre che l'immobile è sprovvisto dell'abitabilità.

Per la pratica edilizia completa di variazione catastale si ritiene congrua una spesa di €. 7.000,00 comprensiva di spese tecniche di sanatoria, sanzione, anticipazioni, diritti ed accessori fiscali di Legge.

Se vi fosse la possibilità di ripristinare le difformità, di cui alla predetta lettera b), per i costi dei lavori di rimessa in pristino, che, con ogni probabilità, saranno realizzati contestualmente alla ristrutturazione dell'immobile, si ritiene congruo una spesa di €. 3.000,00.

In relazione alle verifiche di conformità edilizia ed alla 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, computi delle superficie, calcolo dei volumi 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.

In conclusione, le valutazioni tecniche espresse dallo scrivente sono pertanto passibili di modificazioni e variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria completa e le stime relative alle spese per sanatorie, ripristini, aggiornamenti catastali e quant'altro necessario alla regolarizzazione del fabbricato, hanno natura meramente orientativa e non vincolante.

Tali oneri resteranno in ogni caso integralmente a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza garanzia di congruità da parte dello scrivente e della procedura.

16) 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 similari, 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 La Commerciale Casa di Mogliano Veneto propone la vendita di una cascina in Via Sassi da ristrutturare costruita nel 1920 di mq. 351 circa con scoperto esclusivo di mq. 1.000 circa su due livelli attualmente in classe energetica "G" ad un prezzo unitario di €. 498,00/mq. circa.

L'agenzia Virtualimmobiliare di Mogliano Veneto propone la vendita di un'abitazione rustica indipendente da ristrutturare nella zona di Zerman di mq. 400 circa con scoperto privato di mq. 1.000 circa, attualmente in classe energetica "G" ad un prezzo unitario di €. 450,00/mq. circa.

Infine l'agenzia Idhea di Villorba (TV) propone la vendita di un'abitazione da ristrutturare attualmente in classe "G" costruita nei primi anni del secolo scorso su due livelli fuori terra con disponibilità di area scoperta esclusiva e manufatti accessori situata in Via Malombra ad un prezzo unitario pari ad €. 395,00/mq circa.

Gli elementi raccolti fra gli annunci di vendita fanno comprendere che abitazioni indipendenti, da ristrutturare di vecchia costruzione esprimono un valore unitario medio di richiesta pari ad €. 447,00/mq. circa.

Infine, guardando ai valori O.M.I. emanati dall'Agenzia delle Entrate è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre del 2025 (ultimo disponibile), indica, per abitazioni di tipo civile in zona centrale B1 di Mogliano Veneto in normale stato conservativo, un valore medio di €. 1.525,00



variando da un minimo di €. 1.400,00/mq. ed un massimo di €. 1.650,00/mq. Tali valori hanno un valore puramente orientativo ed indicativo di larga massima per immobili.

Nel nostro caso bisogna considerare, la vetustà dell'immobile, le pessime condizioni manutentive e di conservazione dello stesso oltre la servitù di passaggio che grava su parte dell'area scoperta pertinenziale ed i pregiudizi di natura edilizia come sopra evidenziati.

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 € 500,00= al metro quadrato.

17) 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'abitazione monofamiliare di vecchia costruzione, successivamente ristrutturata con sviluppo al piano terra e primo e con autorimessa al piano terra, oltre all'area scoperta comune alle due unità insistente in zona semi periferica a Sud di Mogliano Veneto;
- che l'area scoperta risulta in larga parte gravata da servitù di passaggio costituita per titolo originario;
- l'arredamento presente al sopralluogo, benché documentato negli scatti fotografici non è oggetto di valutazione, poiché non è parte integrante delle finiture fisse, solidali con l'alloggio, in quanto tali



arredi sono facilmente rimovibili;

- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento attualmente disattivato;

- la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive pessime, a causa delle numerose manifestazioni di umidità e muffe sia al piano terra che al piano primo;

- lo scrivente non ha accertato la conformità edilizia e catastale della consistenza colpita da pignoramento immobiliare; si precisa che le difformità sono in parte classificabili come opere di manutenzione e risultano quindi sanabili ai sensi del D.P.R. 380, mentre altre parti non risultano sanabili. Il costo complessivo di sanatoria e demolizioni è stato quantificato in €. 10.000,00;

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

- Abitazione al piano terra e primo con autorimessa al piano terra ed area scoperta comune tutti identificati al paragrafo 4) della presente, della superficie convenzionale di

mq. 152,89 circa x €. 500,00= €. 76.445,00

- Costo per la regolarizzazione edilizia e

demolizioni: a detrarre la somma di €. 10.000,00

Valore residuo dell'immobile €. 66.445,00

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 non vi è

garanzia sui vizi che potrebbero essere

rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione;

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato il seguente importo: €.

66.445,00 x 20%= €. 13.289,00

Valore di stima complessiva €. 53.156,00

Importo che si arrotonda ad €. 53.000,00.

Diconsi Euro cinquantatremila.

18) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, lo scrivente ha provveduto a verificare, in data 25/02/2026 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 a perito estimatore.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica del 25/02/2026, a trasmettere al creditore esecutante procedente, al custode giudiziale ed ai creditori intervenuti, la copia preliminare del presente elaborato peritale, segnalando inoltre che la copia del presente elaborato peritale è stata consegnata direttamente a mani del soggetto esecutato unico.

Per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni delle parti aventi titolo, lo scrivente ha assegnato termine sino al giorno 10/03/2026.



Allo spirare del termine assegnato agli aventi titolo per formulare le rispettive osservazioni, lo scrivente ha registrato che nessuna delle parti aventi titolo ha prodotto alcun elaborato, sul quale contro dedurre.

19) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i., elaborato planimetrico, elenco sub;
2. Visura catastale al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Atto di provenienza per compravendita del 19/09/2013 n° 54.982 di repertorio del Notaio Dott. Roberto Agostini di Padova (PD);
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Atto di divisione in data 04/12/1950 n° 2.525 di Rep. del Notaio Mario Longo con nota di trascrizione;
6. Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate per occupazione;
7. Certificato di residenza contestuale;
8. Comunicazione della Polizia Locale per ospitalità;
9. Pratica edilizia n° 168/63/7014 del 16/09/1963;
10. Pratica di condono edilizio completa con P. di C. in sanatoria n° 1165/85
11. Resa grafica del rilievo in tre tavole per area, piano terra e piano primo;
12. Allegato fotografico;

Treviso, 12 marzo 2026



L'esperto stimatore
- Geom. Alessandro Biasuzzi -

