

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva n. 442/2024**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Leonardo Bianco

promossa da

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

nei confronti

**dell'Esecutato**

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

Udienza di comparizione delle Parti fissata il 11/03/2026 ore 11:40

Esperto Stimatore: [REDACTED]



\* \* \* \* \*

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA e di PERIZIA di STIMA**

**INDICE**

<b><i>RELAZIONE di PERIZIA di STIMA</i></b> .....	<b>3</b>
<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>3</b>
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	5
1.1    UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	5
1.2    IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
1.3    CONFINI DEL LOTTO.....	6
1.4    SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI .....	6
1.5    DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	6
1.6    TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	6
1.7    DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA.....	7
1.7.1    DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE RELATIVE PERTINENZE .....	7
1.7.2    DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA....	8
1.7.3    IMPIANTI .....	10
1.7.4    STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	10
1.8    DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
1.9    CONFORMITÀ EDILIZIA .....	11
1.10   DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....	14
1.11   DIVISIBILITÀ .....	14
1.12   STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	14



1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA ..... 19

1.14 RIEPILOGO ..... 20

1.15 ELENCO ALLEGATI ..... 20

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE di PERIZIA di STIMA**

**PREMESSA**

Il giorno 09/07/2025, l'Ill.mo G.E. dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto ing. Maurizio Lessi, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2714, residente nel Comune di Fontanelle (TV) in via dei Carabinieri, 21, quale C.T.U. - Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe, in conformità a quanto disciplinato dall'art.173 bis Disp. Att. c.p.c., invitando il sottoscritto a prestare giuramento con modalità telematica. L'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento è stata depositata in via telematica in data 12/07/2025.

L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il giorno 11/03/2026  
Oggetto della perizia è: un un'abitazione singola situata a Ponte di Piave (TV).

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito della consultazione dei documenti e degli atti allegati al fascicolo del pignoramento in oggetto sul portale dei servizi telematici, lo scrivente ha proceduto alle verifiche per accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c. .

Esaminati gli atti, si è proceduto inizialmente con l'acquisizione telematica della documentazione catastale completa in data 09/09/2025.

Copia della documentazione è riportata nell'ALLEGATO 01.

In data 25/09/2025, il sottoscritto ha acquisito tramite il portale Sister la copia dell'Atto di



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

Compravendita del 16/10/2018 - Repertorio nr. 807 – racc. 623.

Copia della documentazione è riportata nell'ALLEGATO 02.

In data 04/11/2025 il Servizio Demografico del Comune di Nervesa della Battaglia (TV) ha inviato via e-mail dal il certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza e di Stato di famiglia dell'Esecutato. Trattasi dell'ultima residenza dichiarata, ma come comunicato dall'Anagrafe è in corso l'accertamento per irreperibilità dal 10.12.2024.

Copia del Certificato è riportato nell'ALLEGATO 03.

In data 05/11/2025 l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha certificato, a mezzo pec, che non risulta registrato alcun contratto di locazione per i beni oggetto del pignoramento.

Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

In data 16/01/2026, il sottoscritto ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte di Piave (TV) la documentazione inerente le autorizzazioni edilizie.

Copia della documentazione è riportata nell'ALLEGATO 08.

In data 24/01/2026, il sottoscritto ha acquisito telematicamente la certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Copia della documentazione è riportata nell'ALLEGATO 04.

In data 12/12/2025, previo accordo telefonico con IVG di Treviso, custode dei beni pignorati, il sottoscritto effettuava un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima. Durante il sopralluogo si sono eseguite tutte le verifiche necessarie ad accertare le caratteristiche qualitative e quantitative di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento. Contestualmente, lo scrivente operava i rilievi dimensionali degli immobili ed i relativi rilievi fotografici.

Copia del rilievo fotografico è riportata nell'ALLEGATO 06.

A seguito di contatti con le agenzie immobiliari della zona, sono state assunte informazioni riguardo ai prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche ed ubicazione ai fini della



valutazione del Bene pignorato.

Eseguiti i sopralluoghi agli immobili ed acquisiti i dati necessari, il sottoscritto ha proceduto con la redazione della presente “Perizia di Stima” e di tutti gli allegati acclusi.

In data 30/01/2026 è stata effettuata la verifica della presenza di eventuali ulteriori creditori intervenuti dopo la data di giuramento del sottoscritto con esito negativo.

Nell’invio della presente relazione alle parti, il sottoscritto Esperto Estimatore ha ricordato il termine, non superiore a quindici giorni prima dell’udienza fissata per il giorno 11/03/2026, per avanzare eventuali osservazioni;

non avendo ricevuto osservazioni entro il suddetto termine, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico della copia digitale dell’elaborato peritale completo dei suoi allegati.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano a suddivisioni.

La vendita frazionata degli stessi non costituirebbe una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.

È stato individuato UN UNICO LOTTO DI VENDITA: abitazione singola situata a Ponte di Piave (TV).

**1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

COMUNE: PONTE DI PIAVE (TV)

INDIRIZZO: Via Argine, 1/b

ACCESSIBILITA’: direttamente dal termine di Via Argine scendendo su strada sterrata

**1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV) – G846

CATASTO FABBRICATI – Comune di Ponte di Piave – Sez. D - Foglio 1

m.n. 71 sub 2 - Cat. C/2 – Cl. 2 – consistenza 21 mq – Superficie Catastale 23 m<sup>2</sup> - P T – R.C.



€ 49.89.

m.n. 71 sub 3 - Cat. A/4 – Cl. 3 – consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale 142 m<sup>2</sup> - P T-1 –

R.C. € 302,13 - Totale escluse aree scoperte\*\*: 133 m<sup>2</sup>

Si segnala che nell'atto di pignoramento, oltre ai beni sopra elencati, risulta anche il seguente

bene:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Ponte di Piave alla Sezione D - Foglio 1

m.n. 71 sub 1 – bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.

La documentazione tecnica catastale acquisita è stata riportata nell'ALLEGATO 01.

### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Fabbricati: da nord girando verso est, con il m.n. 70 (sedime ferroviario), con il m.n.

76 e con il m.m. 71; salvo altri e più precisi.

### **1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI**

Nell'Atto di Compravendita del 16/10/2018 – rep. nr. 807/623 si legge che *“Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trovano ben noto alla parte acquirente la quale dichiara di averne preso visione”*.

### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati.

#### Titoli di provenienza

- Atto di compravendita del 16/10/2018 – Rep. n. 807 – Racc. 623 - Notaio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto in data 19/10/2018 a Treviso ai nn. 36772/25814.

Copia dell'atto è riportato nell'ALLEGATO 02.

### **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Dall'esame del certificato notarile del 09/12/2024 aggiornato al 04/12/2024 e della documentazione resa dall'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente in data 24/01/2026 risulta che i beni pignorati sono stati oggetto delle formalità a carico



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

dell'Esecutato riportate di seguito e nell'ALLEGATO 04.

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2023 – Reg. Par. n. 2613 – Reg. Gen. n. 18776

Ipoteca Giudiziale volontaria derivante da decreto ingiuntivo –

Rep. n. 1207 del 03/05/2023 – Tribunale di Treviso C.F. 80027950262 – per € 30.000,00 –

capitale € 15.172,01 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA di

Bolzano - C.F. 00129730214 – e contro l'Esecutato relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Grava su Ponte di Piave sez. urb. D – Foglio

1 – m.n. 71 sub 2 e sub 3.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2024 – Reg. Par. n. 32162 – Reg. Gen. n. 44595

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili – Rep. n. 7994 del

11/11/2024 – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di TREVISO - C.F.

80005620267 - a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. di Bolzano

– C.F. 00129730214 – e contro l'Esecutato relativamente all'unità negoziale n.1 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1. Grava su Ponte di Piave sez. urb. D – Foglio 1 –

m.n. 71 sub 2, sub 3 e sub 1.

**1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA**

L'immobile che comprende i beni pignorati è costituito da un'abitazione singola che si sviluppa

su due piani situata nel Comune di Ponte di Piave (Tv).

**1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE**

**RELATIVE PERTINENZE**

L'immobile che comprende i beni pignorati è costituito da una casa rurale che si sviluppa su

due piani situata in zona periferica di Ponte di Piave. Lo stabile si affaccia su terrapieno-argine

ferroviario presso Via Argine, strada periferica di Ponte di Piave. Il complesso si sviluppa a



forma rettangolare.

Al cortile di pertinenza si ha accesso dal passo carraio adiacente al fabbricato, limitato da recinzione e cancellata in ferro. All'unità pignorata si accede da una porta in legno senza chiusura di sicurezza. La corte interna è sistemata con plotte in cemento con finitura a ghiaio lavato solo per il fronte abitativo, mentre per il resto è a prato.. Il complesso edile si sviluppa per due piani fuori terra. La pianta complessiva presenta dimensioni massime pari a circa 21,05 m e 5,10 m per il piano terra e primo.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, i solai di piano da verifica tattile sono in laterocemento per la parte abitativa, e in travi varesi e tavelloni per la terrazza lato nord. Il tetto dello stabile è in struttura lignea a falde con manto di copertura in coppi di colore rosso, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata di color testa di moro.

Le pareti esterne sono intonacate a civile, con tinteggiatura di colore grigio. Per i fori esterni non vi è oscuramento.

I davanzali e le soglie sono assenti al piano terra, al piano primo sono in granito.

Esternamente, l'area della corte privata sistemata a prato incolto, è delimitata da recinzione in palo rete.

In direzione nord, vi sono un manufatto e delle tettoie in lamiera allo stato di rudere, e struttura per la creazione di una tettoia trova posto nel lato verso sud, formato da pilastri rivestiti in muratura e travi lignee di copertura. Superfetazioni sono presenti anche al di sopra della terrazza lato nord.

#### **1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA**

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo dimensionale di massima dei locali interni dell'abitazione. Le misure rilevate risultano corrispondere, a meno di modeste differenze, a quelle indicate negli elaborati grafici allegati al progetto assentito, quindi di seguito si farà



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

riferimento alle misure ricavabili da questi ultimi.

L'abitazione si compone di due piani (sup.= superficie calpestabile):

Piano terra, magazzini, accessibili dal portoncino d'ingresso, costituito da stanze uso deposito

-accessorio con sup. complessiva pari a circa 80,97 mq e un bagno con sup. pari a circa 7,77

mq. Dall'ingresso con porta battente si arriva ad un disbrigo, ove trova posto anche la scala che

collega al primo piano. Da qui, in senso orario, la terrazza, non piu' accessibile dall'interno

dell'abitazione di sup. di circa 20,53 mq, una camera di sup. pari a circa 18,33, un disbrigo che

porta in una stanza soggiorno di sup. complessiva pari a circa 17,66 mq, un wc di sup. pari a

circa 1,66 , altra stanza (accatastata come cantina) di sup. pari a circa 18,97 mq, e da lì alla

terrazza esterna lato sud di sup. pari a circa 15,19 mq.

L'altezza del piano terra è variabile e mediamente misura circa 2,48 m (2,45 per il bagno),

mentre, per il piano primo le misure di falda massima e minime sono rispettivamente di circa

2,36 m e 3,25 per la camera e di circa 2,70 m e 3,70 per cucina e soggiorno.

Le pareti del bagno al piano terra sono parzialmente rivestite con fasce di piastrelle di ceramica

a mosaico e motivi floreali, caratterizzate da tonalità di grigio; con tipo di piastrelle simili è

stato rivestito anche il pavimento. Nel bagno non sono presenti sanitari o rubinetteria. Al

secondo piano, il bagno ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m con fasce di piastrelle

di ceramica, caratterizzate da tonalità di blu e grigio; con tipo di piastrelle simili è stato rivestito

anche il pavimento. Nel bagno sono presenti: gabinetto, lavandino.

I rimanenti locali del piano primo sono pavimentati con piastrelle.

I solai dalla struttura sono in laterocemento.

I serramenti presentano il telaio in legno ed in alluminio in alcune zone. Molte porte interne

non sono presenti o formate da semplici pannelli in legno. Le pareti interne sono tinteggiate a

civile ma visto lo stato di abbandono vi è presenza di scrostamenti e muffe in alcune zone. Lo

stato di manutenzione è pessimo.



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

Per il dettaglio di tali finiture si rimanda al rilievo fotografico all'ALLEGATO 06.

**1.7.3 IMPIANTI**

Il lotto di vendita è dotato: di predisposizione dell'impianto elettrico sotto traccia, allacciato alla rete elettrica, ma mancano completamente frutti e scatole, antenna satellitare.

La casa risulta predisposta all'allaccio all'acquedotto, si è ritrovato pozzetto per predisposizione per contatore. Non è presente un impianto termico sanitario. Non vi è la predisposizione per di allacciamenti termici ed è assente la caldaia..

Non esiste la predisposizione con allacciamento alla linea metano essendo non presente sul tratto di strada. Non sono presenti corpi radianti.

L'impianto fognario è realizzato con vasche Imhoff e condensagrassi comuni e subirrigazione, posizionate sul lato del giardino. L'impianto non è collegato alla rete fognaria comunale e necessita di svuotamenti periodici. Nell' Allegato 08 è stata inserita la richiesta di autorizzazione agli scarichi e foto del sistema fognario.

**1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

Si ritiene che, sia gli interni sia gli esterni dei beni oggetto di perizia, non siano stati sufficientemente mantenuti nel tempo. Lo scrivente ritiene che lo stato di abbandono sia evidente e lo stesso sembra iniziato dopo una fase di lavori di ristrutturazione rimasti interrotti.

Vi è presenza di locali deterioramenti o muffe dovute ad umidità interna con necessità di manutenzione profonda e tinteggiatura. Valutando i lavori di ristrutturazione degli impianti, sia elettrico sia termico-sanitario, sarà opportuno prevedere una verifica della funzionalità e della conformità degli stessi. Risultano necessarie operazioni di recupero e completamento.

Il lotto di vendita è in condizioni manutentive e conservative pessime.

**1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA**

I terreni che compongono il lotto e, di conseguenza, i fabbricati che sorgono sullo stesso, secondo il vigente P.A.T., ricadono:



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

- nella zona P4 Area fluviale a pericolosità molto elevata della Tav. 1 Carta dei vincoli e della

Pianificazione Territoriale dall'art. 7 delle N.T.A.;

- nella zona con vincoli di Viabilità/Fasce di rispetto e Ferrovia della Tav. 1 Carta dei vincoli

e della Pianificazione Territoriale dall'art. 8 delle N.T.A.;

- nella zona "area non idonea" della Tav. 3 Carta delle Fragilità disciplinata dall'art. 12 delle

N.T.A., e nell'Area compresa fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e in area

golenale disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A.;

- nella zona Area nucleo (Biotopi) della Tav. 2 Carta dei vincoli e delle Invarianti Territoriale

dall'art. 15 delle N.T.A.;

- nella zona A.T.O. n°2 Fiume Piave e, nel particolare, della Tav. 4 Carta della

Trasformabilità disciplinata dall'art. 35, e nella negli Ambiti per la formazione dei parchi e

delle riserve naturali di interesse comunale disciplinata dall'art. 34 delle N.T.A.;

mentre, secondo il P.I., ricadono:

- nella zona "Area non idonea" della Tav. PI2\_1\_10\_2000\_ disciplinata dall'art. 17 delle

N.T.O.;

- nella zona F area disciplinata dall'art. 17 delle N.T.O.

- nella zona RS tessuto residenziale storico della Tav. PI2\_1\_10\_2000\_ disciplinata dall'art.

5 delle N.T.O.;

Il tutto come meglio segnalato nell'ALLEGATO 07 in cui sono riportati gli estratti cartografici

e gli stralci delle norme degli strumenti urbanistici in vigore.

## **1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA**

### **Situazione Tecnico Amministrativa**

I beni del lotto sono stati costruiti in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie di

cui si trova copia nell'ALLEGATO 08:



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

- CILA Prot. N 11523 del 26-11-2012 presentata al Comune di Ponte di Piave (TV) per

*“ripassatura manto di copertura, sostituzione serramenti, ripristino impianti  
rifacimento intonaci e pavimenti”;*

- Dichiarazione sostitutiva atto notorietà sulla rispondenza urbanistica del 02-10-2014;

- Scia di agibilità prot. N 001214 del 15-10-2018 presentata al Comune di Ponte di Piave  
(TV) .

Dall’accesso agli atti effettuato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ponte di Piave non  
sono emersi ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori successivi sui beni oggetto di  
stima.

**Conformità fra stato di fatto e di progetto autorizzato**

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall’esame degli ultimi grafici progettuali presentati  
con CILA Prot. N 11523 del 26-11-2012, il sottoscritto ha accertato che, dal punto di vista  
dimensionale, il realizzato è sostanzialmente conforme al progetto assentito, a meno di lievi  
differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Dalle misure effettuate in fase di sopralluogo si denota che per il fabbricato le differenze  
individuate non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.

Si precisa però che, a differenza di quanto indicato in progetto, vi sono le seguenti  
incongruenze:

- all’interno dell’abitazione sono state eliminate e aggiunte delle pareti modificando le  
dimensioni delle stesse;
- sono state chiuse delle aperture e modificato un foro lato nord, con trasformazione di  
finestra in porta;
- chiusura della porta di comunicazione fra camera e terrazzo lato ovest.

In direzione nord, vi sono un manufatto e delle tettoie in lamiera allo stato di rudere, e struttura  
per la creazione di una tettoia trova posto nel lato verso sud, formato da pilastri rivestiti in



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

muratura e travi lignee di copertura. Superfetazioni sono presenti anche al di sopra della terrazza lato nord

A seguito del colloquio avuto con il Tecnico Comunale, considerando la mancanza delle necessarie proprietà architettonico/urbanistiche del manufatto e delle tettoie, nonché i vincoli dati dalla destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che debbano essere smantellati in quanto non sanabili. Si stima che l'operazione di demolizione possa ammontare a 2.500,00 €.

Per quanto riguarda le difformità interne e prospettiche, lo scrivente ritiene che trattasi di una difformità la cui regolarizzazione necessita di pratica edilizia, una Scia o PDC in sanatoria. La fattibilità della regolarizzazione andrà verificata al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico comunale. Si stima una spesa, comprensiva del pagamento della sanzione amministrativa oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, quantificabile in € 3.600,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

**Conformità fra stato di fatto ed Accatastamento**

Le rappresentazioni grafiche nelle schede catastali delle unità immobiliari (ALLEGATO 01), risultano pressoché conformi allo stato di fatto. Resta da inserire, nel caso di sanatoria urbanistica, le modifiche interne con diversa distribuzione. La stima di quest'operazione, che deve essere eseguita da professionista abilitato, si valuta pari a € 1.100,00 (vi è la necessità di aggiornamento planimetrico).

**Attestato di certificazione energetica**

Il fabbricato, di cui l'U.I. pignorata fa parte, risulta edificato in data anteriore all'entrata in vigore del Dgls 192/2005.

Dalla verifica della documentazione allegata all'atto di compravendita agli atti è stato rinvenuto un documento in merito alla qualificazione energetica dell'immobile, che risultava in classe G.



Non risulta siano stati effettuati interventi successivi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Prendendo in considerazione: la consistenza dell'U.I. (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e di manutenzione generale, le modifiche che il fabbricato ha subito (ante Dgls 192/2005), il tipo di finiture e la qualità delle stesse, l'assenza di opere di isolamento termico; si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alte, indice di qualità energetica bassa. Si presuppone quindi che l'U.I. appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero. L'Agenzia delle Entrate ha certificato, a mezzo pec, che non risulta registrato alcun contratto di locazione successivo alla compravendita per i beni oggetto del pignoramento. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

#### **1.11 DIVISIBILITÀ**

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano ad eventuali suddivisioni. La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.

#### **1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La stima del più probabile valore di mercato è stata affrontata applicando il procedimento sintetico-comparativo, individuando il valore commerciale unitario di mercato di immobili simili compravenduti nella zona di Ponte di Piave (TV), sia mediante una ricerca presso agenzie immobiliari, ma anche in conformità ai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Dal valore commerciale base individuato (€/mq) si giunge al valore medio di riferimento del lotto di vendita tenendo conto: della tipicità e consistenza dei beni; della destinazione



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

autorizzata ed accatastata; dell'ubicazione e posizione; dello stato generale di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trovano i beni, in base anche all'anno di costruzione; della sistemazione, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche scelte per i locali; gli oneri e le servitù, attive e passive, di qualsiasi specie; dello stato di disponibilità del bene.

**Superficie commerciale**

Il calcolo della consistenza superficiale commerciale dell'U.I. viene eseguito considerando la superficie esterna lorda (SEL): "... area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. ..." (Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI). La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità; lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri e le colonne interne; lo spazio di circolazione verticale costituito dalla scala e lo spazio di circolazione orizzontale, costituito dall'ingresso e dai disimpegni. Le SEL dei vani dell'immobile pignorato sono state calcolate utilizzando le dimensioni ricavate dalla restituzione grafica del progetto depositato verificate in sede di sopralluogo.

Nella determinazione della superficie commerciale, le superfici secondarie (balconi, terrazzi e simili, porticati/logge ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, autorimesse, soffitte,

PIANO	DESTINAZIONE	PROPRIETÀ	SEL [mq]		RAPPORTO MERCANTILE	=	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
PIANO TERRA	LOCALI RESIDENZIALI	100%	9,07	x	1	=	9,07
	MAGAZZINO	100%	86,78	x	0,4	=	34,71
PIANO PRIMO	LOCALI RESIDENZIALI	100%	68,19	x	1	=	68,19
	TERRAZZE	100%	38,48	x	0,25	=	9,62
	<b>TOTALE SEL</b>						<b>121,59</b>
			121,59	x	0,1	=	12,16
SCOPERTO			303,41	x	0,03	=	9,10
					<b>TOTALE</b>		<b>142,85</b>



cantine, ecc.) sono aggiunte alle superfici principali (locali residenziali) in ragione dei rapporti mercantili.

**Stima del lotto di vendita**

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di PONTE DI PIAVE (TV), con riferimento alla zona R1/ Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE, per le civili abitazioni considera solamente lo stato conservativo "Ottimo" e riporta le seguenti quotazioni per il valore di mercato: minimo €/mq 1.000,00 – massimo €/mq 1.200,00 (con riferimento alla superficie lorda).

I valori sono in linea con quelli indicati nel sito <https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari>, che riporta i valori di natura statistica secondo l'oscillazione dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate Omi, Istat e Banca d'Italia. Si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame.

minimo €/mq 824,00 – massimo €/mq 921,00 (con riferimento a stabili in 2° fascia ).

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari dei beni simili ubicati nel Comune di Ponte di Piave, si rilevano di seguito quelli più indicativi:

*Annuncio 1:* Ponte di Piave (Treviso)

Proprietà rustica in vendita in Via Roma affascinante rustico, situato a pochi passi dalla chiesa e comodo a tutti i servizi offre un potenziale illimitato per chi desidera investire in un progetto



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

immobiliare. Con fognature, corrente elettrica e gas già allacciati, non dovrai preoccuparti delle spese iniziali...

240 m<sup>2</sup> commerciali, 200 m<sup>2</sup> calpestabili

, .... Prezzo 149000,00 euro. Superficie 240,00 mq (620,83 €/mq);

*Annuncio 2: Casale/cascina in vendita in Via Croce*

In vendita a Ponte di Piave, precisamente nella frazione di Negrisia, in un contesto tranquillo di campagna, porzione centrale di rustico completamente da ristrutturare di 155 mq dove poter ricavare un'abitazione indipendente con scoperto privato di 500 mq Casale/cascina

2 piani,155 m<sup>2</sup> commerciali,4 locali, Senza bagno, Da ristrutturare, Costruito nel 1950',

Riscaldamento autonomo: Pompa di calore/freddo-caldo, Classe energetica: Non indicato

Dotazione Giardino

Prezzo 48.000,00 euro. Superficie 155,00 mq (309,67 €/mq).

*Annuncio 3: Ponte di Piave (TV)*

Casa singola (DA RESTAURARE non è abitabile) con magazzini per realizzare tre garage.

Molto terreno scoperto. in centro di Ponte di Piave. euro 110000. Prezzo ribassato e trattabile in caso di acquisto senza mutuo.

Prezzo 110.000,00 euro. Superficie 180,00 mq (611,11 €/mq).

Una volta effettuate le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con una media aritmetica dei valori al metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da applicare ai beni in oggetto:

$(1.100,00 \text{ €/mq} + 872,50 \text{ €/mq} + 513,87 \text{ €/mq}) / 3 = 828,79 \text{ €/mq}$

Considerando che il lotto di vendita:

- fa parte di un fabbricato in stato di abbandono e con lavori non terminati;
- è inserito in un contesto urbanistico periferico al centro abitato;
- che i beni pignorati necessitano di importanti lavori manutentivi e/o migliorativi;



**PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 442/2024 - Tribunale di Treviso**

- che l'immobile ha finiture non di pregio con una dotazione impiantistica quasi assente;

- che l'immobile ha condizioni conservative e di manutenzione pessime;

- risulta libero, abbandonato e non abitato;

e tenuto conto di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e del rilevamenti eseguiti, delle

caratteristiche costruttive, dello stato d'uso, dell'ubicazione e delle condizioni dell'attuale

mercato locale, lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti indici correttivi

o rapporti mercantili dipendenti da :

- indice di vetustà. Tenuto conto che l'edificio è stato parzialmente oggetto di

ristrutturazione nel 2012, ma le lavorazioni successive ne hanno peggiorato lo staus, e che

gran parte del manufatto è risalente con ogni probabilità agli anni 50 (ante 65 ), si ritiene

equo un indice di detrazione per vetustà del 30%(-);

- necessità di ristrutturazione. Data la presenza di muffe in diversi locali, i quali necessitano

di manutenzione ordinaria e risanamento, nonché la revisione dell'impianto elettrico, si

ritiene equo un indice di detrazione pari al 20%(-).

Sommatoria dei coefficienti di adeguamento

- 30% - 20%= - 50%

828,79 €/mq-50%= **414,40 €/mq.**

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui

attualmente si trovano i beni, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti

e non. Variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi, difformità, non

conformità non riportate in perizia, non modificano la valutazione del lotto. A fronte di quanto

fin qui sviluppato e considerato, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da

espletarsi nell'ambito della procedura esecutiva, debba essere assunto il **prezzo unitario** di



415,00 €/mq.

Valore medio di riferimento	€/mq	415,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	142,85
Valore commerciale edificio	€	<b>59 282,75</b>

**Stima del lotto di vendita**

Riassumendo:

Valore commerciale edificio	€	<b>59 282,75</b>
Operazione di demolizione e smaltimento superfetazioni	€	-6 100,00
Pratica catastale rettifica anagrafica	€	-1 100,00
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€</b>	<b>52 082,75</b>

**1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di stima, considerando che:

- devono essere rispettati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, considerando però che non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione;
- la condizione di vendita a volte si accompagna alla difficoltà di visionare l'immobile;
- non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene;
- la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sui beni;
- il regime di vendita è forzato e non di libero scambio;
- la procedura prevede un termine temporale prefissato per la commercializzazione del lotto, di conseguenza l'insufficiente permanenza del bene sul mercato ne svaluta il valore e l'appetibilità;



secondo le motivazioni esposte, per ricavare il valore di vendita forzata del lotto, si considera

una percentuale di abbattimento del valore di mercato dei beni del 15%, ottenendo:

Valore commerciale edificio	€	<b>59 282,75</b>
Percentuale di abbattimento	15%	-8 892,41
Operazione di demolizione e smaltimento superfetazioni	€	-6 100,00
Pratica catastale rettifica anagrafica	€	-1 100,00
		43 190,34
Arrotondamento		9,66
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>	<b>€</b>	<b>43 200,00</b>

**1.14 RIEPILOGO**

Per la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, che formano il LOTTO DI VENDITA,  
il **PREZZO A BASE D’ASTA** proposto è pari ad € **43.200,00 (Euro quarantatremiladuecento/00)**.

Si ricorda che sarà cura della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all’art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c..

**1.15 ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 01 – Documentazione tecnica catastale
- ALLEGATO 02 – Atti di provenienza
- ALLEGATO 03 - Copia dei Certificati con i Dati Anagrafici degli Esecutati e del certificato Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione
- ALLEGATO 04 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 05 – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 06 – Rilievo fotografico



ALLEGATO 07 – Estratti cartografici degli strumenti urbanistici in vigore

ALLEGATO 08 – Copia delle pratiche edilizie

ALLEGATO 09 – Scheda dell'ordinanza di vendita

Fontanelle (TV), 03 Marzo 2026 .

C.T.U. Esperto Stimatore

ing. [REDACTED]

