

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco**

**R.G.E. N° 452/2024**

Promosso da: "PROCEDENTE 1"  
Con l'intervento di "INTERVENUTO 1"  
Contro: "ESECUTATO 1"

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE PROCEDENTE 1**  
**RISPETTO PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO**

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA*  
*DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)*  
*Via delle Ginestre,*  
*– civico 27 interno 4 (LOTTO 1) –*  
*– civico 72 interno 1 (LOTTO 2) –*  
*di proprietà della ditta ESECUTATO 1*



Sommario

1. INTRODUZIONE.....	3
2. OSSERVAZIONE DI PARTE PROCEDENTE.....	4
3. RISPOSTA DELL'ESPERTO STIMATORE.....	7



## **1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso, Dott. Leonardo Bianco, con provvedimento di nomina del 10/07/2025, per la stima di beni immobili siti in Montebelluna, in Via delle Ginestre, all'interno di due distinti complessi condominiali con civico 27 interno 4 (LOTTO 1) e con civico 72 interno 1 (LOTTO 2), il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Calabretto, con studio in Montebelluna (TV), Via San Gaetano n. 51, ha provveduto a svolgere tutte le operazioni e le indagini necessarie al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

In data 23/02/2026 il sottoscritto ha inviato alle parti la bozza di relazione peritale.

In data 06/03/2026 è pervenuto allo scrivente esperto stimatore l'osservazione all'elaborato peritale suddetto da parte del legale di parte precedente 1 che si riporta sotto.



## 2. OSSERVAZIONE DI PARTE PROCEDENTE

AVV. MICHELE BONETTI  
25122 BRESCIA - VIA VITTORIO EMANUELE II, 1  
Tel 030 37 73 585 - 030 24 00 868 Fax 030 28 98 406  
PEC michele.bonetti@brescia.pecavvocati.it

### TRIBUNALE DI TREVISO

Nell'esecuzione immobiliare 452/2024 (prossima udienza 25.3.2026 ore 10.20)

promossa da



contro



### OSSERVAZIONI DI ORGANA SPV SRL E PER ESSA INTRUM ITALY SPA ALLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA

\*

La precedente Intrum Italy spa, procuratrice di Organa spv srl, in ordine alla bozza di Perizia estimativa dell'immobile pervenuta dal CTU, con termine al 10.3.2026 per osservazioni, rileva quanto segue.

L'art. 568 cpc prevede che il valore dell'immobile sia determinato *“esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*.

Nella presente fattispecie, il valore di stima del lotto 1, in regime di libero mercato, risulta di **Euro 111.800,00** (pag. 27, CTU) e il valore del lotto 2, in regime di libero mercato, risulta di **Euro 162.700,00** (pag. 28, CTU);

Il Perito ha sottratto al valore dei lotti le **spese di “normalizzazione”**. Si tratta delle spese per la **regolarizzazione degli immobili**, pari ad Euro 4.689,28 per il lotto 1 ed Euro 5.323,68 per il lotto 2, nonché, per il lotto 1, le **“spese condominiali insolute nell'ultimo biennio”**, pari ad Euro 1.594,39 (pag. 27, CTU).

Il Perito ha operato poi la **riduzione del 15%** per **“assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita”** (v. pagg. 27, CTU).

Il Perito stima dunque il prezzo base dell'immobile per il lotto 1 in **Euro 95.000,00** (pag. 27, CTU) e per il lotto 2 in **Euro 138.000,00** (pag. 28, CTU).

#### Le osservazioni alla stima del lotto 1

Il Perito, prima, sottrae i valori stimati per la regolarizzazione degli immobili e per spese



condominali insolute dell'ultimo biennio; successivamente, sottrae un ulteriore 15% al valore per "assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita" (v. pagg. 27, CTU).

Tre sono i rilievi da esplicitare:

- a) in punto di **spese condominiali**, dalla lettura dell'allegato 9.1. della Perizia emerge solo una **dichiarazione dell'amministratore relativa alle spese condominiali insolute, che non specifica se esse derivino da spese ordinarie o straordinarie**. Attesa la genericità, si deve rimarcare che **l'obbligo dell'aggiudicatario di sostenere le spese condominiali relative all'anno corrente a far data dalla vendita e a quello precedente riguarda solo l'ordinaria amministrazione**;
- b) la **riduzione del 15%** è stata effettuata non solo per la garanzia per i vizi, come prevede la norma, ma anche per "*tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita*": si tratta di **voci** queste **ultronee** rispetto all'art. 568 cpc, ossia appunto "*tempo intercorrente fra stima e vendita, diverso regime fiscale e rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio*";
- c) il Perito **duplica nella riduzione del 15% la voce relativa alle spese condominiali, già contemplata** nella tabella di "normalizzazione".

\*

Detti tre oneri non possono incidere sul prezzo di vendita.

#### Le osservazioni alla stima del lotto 2

Il Perito opera la riduzione del prezzo avuto riguardo alle **spese di "normalizzazione"** preventivate sull'immobile. Nulla contempla per le **spese condominiali insolute: che infatti non sono dovute in quanto non è emersa la sussistenza di un ente condominiale** (v. pag. 25).

Invece, il Perito, dopo aver ridotto il prezzo per i costi relativi alle regolarizzazioni, **riduce ulteriormente del 15%** il valore dell'immobile per il "*tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita*".

Due i rilievi da esplicitare:

- a) il Perito ha compiuto una riduzione del valore applicando **voci non ricomprese nell'art. 568 cpc**, ossia appunto "*tempo intercorrente fra stima e vendita, diverso regime fiscale e rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio*";



b) il Perito **ricomprende nella riduzione percentuale del prezzo anche le spese condominiali, quando invece non si dà Condominio per il lotto 2.**

\*

Detti due oneri non possono incidere sul prezzo di vendita.

\*

Posto che il valore di mercato degli immobili è già stato valutato avuto riguardo allo stato d'uso, di manutenzione, di possesso, di vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e che da tale valore viene sottratto il costo stimato per le regolarizzazioni degli immobili e le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, **l'ulteriore riduzione:**

- per entrambi i lotti prende in esame costi non contemplati dall'art. 568 cpc;
- in relazione al lotto 1 duplica forfettariamente la riduzione del prezzo per le spese condominiali e comunque espone spese condominiali insolute genericamente individuate;
- in relazione al lotto 2 espone un deprezzamento per spese condominiali per il lotto 2 pur in mancanza di alcun condominio.

Ne consegue che il ribasso è ingiustificato e pregiudizievole ai fini della vendita dell'immobile.

\*

Il Creditore procedente, come sopra rappresentato ed individuato

**chiede**

la correzione dell'elaborato di stima dei lotti 1 e 2:

- con riduzione della percentuale di ribasso;
- con espunzione per il lotto 1 delle spese condominiali insolute nel biennio per Euro 1.594,39 dal ribasso per il prezzo di vendita, in quanto generiche e in quanto, comunque, la quantificazione di dette spese ordinarie a carico dell'Aggiudicatario dovrà essere effettuata in relazione all'anno della vendita e a quello precedente, all'oggi non conoscibile.

Brescia – Treviso, 6.3.2026

avv. Michele Bonetti



MICHELE BONETTI  
AVVOCATO  
06.03.2026  
09:32:26  
GMT+01:00



indipendentemente dalla presenza di un amministratore o dalla formale organizzazione dell'ente condominiale.

La mancata emersione di spese condominiali insolute allo stato attuale, non esclude la possibilità di future emersioni di spese condominiali insolute.

Pertanto, considerando un eventuale deferimento temporale della vendita, il riferimento contenuto nella perizia "eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita", è stato inserito in via meramente prudenziale e forfettaria, al fine di tenere conto di possibili oneri che dovessero emergere nel periodo intercorrente tra la redazione della stima e la vendita giudiziaria, anche nell'eventualità di una successiva formalizzazione dell'assetto condominiale o della nomina di un amministratore.

Tale formulazione risponde dunque a criteri di prudenza estimativa e di tutela della procedura, senza presupporre necessariamente l'attuale esistenza di debiti condominiali.

Pertanto, l'osservazione riferita al LOTTO 2 non viene accolta e si confermano le valutazioni riportate nell'elaborato peritale in bozza. Si rimanda comunque all'Ill.mo Giudice ogni ulteriore valutazione in merito.



### **3. RISPOSTA DELL'ESPERTO STIMATORE**

In relazione al LOTTO 1, a seguito della richiesta di precisazione inoltrata dallo scrivente esperto stimatore e riscontrata dall'amministratore di condominio si accoglie l'osservazione rispetto alla migliore precisazione delle spese condominiali ordinarie e straordinarie, attribuendo dunque la deduzione rispetto alle sole spese condominiali ordinarie insolute nel biennio precedente. Si precisa, infatti, che in base all'ulteriore documentazione allegata le spese condominiali insolute sono di carattere ordinario.

Non si condivide la richiesta di espunzione delle spese condominiali, in quanto le motivazioni addotte risultano generiche e non condivisibili dal sottoscritto, considerata altresì la procedura esecutiva in atto. Pertanto, l'osservazione non viene accolta e i dati vengono riportati come sopra esposto. Si rimanda comunque all'III.mo Giudice ogni ulteriore valutazione in merito.

In riferimento alla riduzione praticata in modo consueto del 15% si rileva che l'attribuzione della *"riduzione del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita"* risulta principalmente riferita ai primi due periodi e solo marginalmente ad *"eventuali"* ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, che si dovessero palesare in fase successiva e che per *"eventuali"* mancanze e/o revisioni del bilancio condominiale dovessero emergere in fase successiva. Anche in considerazione delle motivazioni esposte dall'osservante nella richiesta finale rispetto all'anno di vendita e alla *"eventuale"* variazione delle spese condominiali che dovessero palesarsi, il sottoscritto esperto stimatore ritiene appropriata la riduzione complessiva del 15%, seppur riferita marginalmente all'ultimo periodo.

L'esperto stimatore considerando l'evenienza della eventualità di spese condominiali insolute del tutto marginale ritiene di confermare come di consuetudine la percentuale del 15% di riduzione.

In relazione al LOTTO 2, si precisa che l'assenza di un amministratore non esclude l'esistenza di un condominio che a giudizio del sottoscritto esiste. Ai sensi dell'Articolo 1117 del Codice Civile, infatti, il condominio si costituisce nel momento in cui più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi condividono parti comuni dell'edificio,

