

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 31/2025

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. in data 19/09/2025; prestava giuramento telematico il 29/09/2025.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 18/03/2026.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava in data 10/10/2025 la Relazione Notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 17/02/2025 e risultanze delle visure catastali relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Ad integrazione della Relazione Notarile, trasmetteva al Custode Giudiziario documentazione catastale per la precisa identificazione in loco dell'immobile e l'aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.

In data 03/02/2026 si svolgeva il sopralluogo, presenti il Custode del bene e l'occupante l'alloggio Soggetto "2" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento a piano terra con area scoperta e garage con annessa cantina a piano interrato.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31025 SANTA LUCIA DI PIAVE (TV) – via Europa n. 2



Località Sarano

L'immobile pignorato fa parte di un Condominio denominato "Europa due", compreso nel maggior complesso immobiliare denominato "Parco Vanizza" e precisamente nel Corpo "B" costituito da 14 Unità Condominiali, appartamenti, garage e cantine con diverse tipologie distributive, sito in località Sarano di Santa Lucia di Piave, in prossimità di una piccola area artigianale-industriale, a 3 km dall'area industriale di Susegana e nelle vicinanze di un parco urbano; il contesto edilizio nell'intorno vede la compresenza di edificazione storica e consolidata nonché residenza anche di recente realizzazione.

L'accesso all'alloggio avviene dalla strada via Europa e attraverso un ingresso coperto si accede al portone dell'atrio, allo spazio distributivo interno condominiale e attraverso una porta antieffrazione si accede all'alloggio.

Si accede al garage dalla strada pubblica via Europa, cancello motorizzato, rampa, corsia interna comune e con basculante in lamiera zincata motorizzata al vano garage; dal vano garage si accede alla cantina attraverso una porta in metallo di tipo tagliafuoco; all'interrato si accede anche da scala interna condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (codice I221) - FOGLIO 2

Catasto fabbricati

MN 1405 - sub. 46 - via Europa n. 2 - piano T - Cat. A/2 - Cl. 2 – vani 6 – sup. cat.

mq 126 – escluse aree scoperte mq 106 - RC € 495,80;

MN 1405 - sub. 35 - via Europa n. 2 - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 3 – consistenza mq

40 – sup. cat. mq 39 – RC € 86,76.

CONFINI DEL LOTTO

Da Nord in senso orario:



MN 1405 - sub. 46, appartamento piano terra: sub. 1 BCNC, sub. 47, sub. 5 BCNC,

sub. 3 BCNC, MN 1387;

MN 1405 - sub. 35, garage e magazzino in corpo unico: sub. 34, sub. 1 BCNC, sub.

36, parete contro terra.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Società Esecutata "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio "A" di Conegliano in data 11/01/2012 Rep. n.

117865/39864, trascritto in data 26/01/2012 ai nn. 2725/2158.

Nota

I beni sono oggetto di preliminare di compravendita rep.n. 14230/11141 del

21/10/2024 Notaio "B" di Cordenons (PN) trascritto il 23/10/2024 ai nn. 38352/27756

a favore di Soggetto "2" contro la Società Esecutata "1" avente ad oggetto la piena

proprietà degli immobili in Santa Lucia di Piave NCEU Sez. B Fg 2 MN 1405 sub. 46

e sub. 35.

All'art. 6 viene definito "*All'atto definitivo di trasferimento si addiverrà entro e non*

oltre il 28 febbraio 2025, il termine è essenziale ed è convenuto nell'interesse della

parte promittente acquirente."

Successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata, modifica di contratto

preliminare, del 27/02/2025 rep.n. 14575/11426 Notaio "B" di Cordenons (PN)

trascritto il 20/03/2025 ai nn. 10023/6972 a favore di Soggetto "2" contro la Società

Esecutata "1" avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili in Santa Lucia di

Piave NCEU Sez. B Fg 2 MN 1405 sub. 46 e sub. 35.

Nella nota di trascrizione viene indicato "*le parti convengono di stabilire quale nuova*

data di adempimento del contratto definitivo di trasferimento il 31 dicembre 2025."

Pertanto, presumibilmente, il preliminare sebbene stipulato antecedentemente il



pignoramento, apparirebbe non opponibile salvo diversa determina del G.E..

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dalla Relazione Notarile del 09/11/2015, dalle ispezioni e dall'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 10/10/2025.

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 17/02/2025 n.ri 5253 / 3652

Verbale di pignoramento immobili in data 21/01/2025 rep. 262 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV) a favore di Soggetto "3", richiedente Soggetto "4", contro Società Esecutata "1" gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Santa Lucia di Piave (TV), NCEU Sez. B, Fg. 2, MN 1405 sub. 46 e sub. 35.

Iscrizioni

Iscrizione in data 17/12/2010 n.ri 45383 / 10061

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Notaio "A" del 15/12/2010 rep.n. 115250/37626 a favore di Soggetto "5" contro Soggetto "6". Capitale € 150.000,00 totale € 225.000,00 durata 5 anni. Gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Santa Lucia di Piave (TV), NCEU Sez. B, Fg. 2, MN 1405 sub. 46 e sub. 35 e altri beni non oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Nota. Annotazione ad iscrizione n. 252 del 25/01/2012 derivante da riduzione di somma.

Iscrizione in data 04/08/2014 n.ri 21702/3220

Ipoteca volontaria nascente da Atto di concessione di ipoteca volontaria Notaio "C" del 25/07/2014 rep.n. 104219/21341 a favore di Soggetto "7" contro Società Esecutata "1". Capitale € 493.920,00 totale € 593.920,00 durata 10 anni. Gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Santa Lucia di Piave



(TV), NCEU Sez. B, Fg. 2, MN 1405 sub. 46 e sub. 35 e altri beni non oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Iscrizione in data 18/06/2020 n.ri 17967/2953

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo 14/10/2015, Tribunale di Treviso n.rep. 4436/2015, a favore di Soggetto "8" contro Società Esecutata "1". Capitale € 51.583,24 totale € 100.000,00. Gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Santa Lucia di Piave (TV), NCEU Sez. B, Fg. 2, MN 1405 sub. 46 e sub. 35 e altri beni non oggetto di questa esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE GENERALE

I beni pignorati si trovano a Santa Lucia di Piave, località Sarano, in zona marginale rispetto al centro con destinazione residenziale, costituita per la maggior parte da condomini e case uni e bifamiliari dalla tipologia abbinata o in linea, di vecchia e nuova edificazione, generalmente a due piani.

L'alloggio è inserito in un edificio condominiale a tre piani fuori terra; la zona è tranquilla in quanto il ramo di strada di via Europa su cui è collocato l'immobile è una via a fondo cieco pertanto utilizzata prevalentemente dagli abitanti stessi. L'edificio è ben collegato ai principali centri e infrastrutture della Marca Trevigiana; è collocato in buona posizione rispetto alla viabilità di collegamento con Conegliano, da cui dista circa 4 km, attraverso una strada a traffico scorrevole.

Nell'immediato intorno non vi sono servizi di quartiere, il Municipio di Santa Lucia di Piave dista 2,5 km mentre il grande centro commerciale di Susegana dista 4 km; la scuola dell'infanzia è situata a 500 ml e un istituto comprensivo 2,5 km; è limitrofo a un'area destinata a parco pubblico con giochi e a parcheggio. Dista circa 7 km dalla stazione dei treni di Susegana, analoga distanza da Ponte della Priula per l'attraversamento del fiume Piave e il collegamento alla zona pedemontana "destra



Piave" della provincia di Treviso; il casello della autostrade A27 (Conegliano-Portogruaro e A4) dista circa 8 km.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un alloggio a piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni; il giardino è sui tre lati; il garage e la cantina in corpo unico sono a piano interrato.

DIMENSIONI

(superfici interne indicate come descrittori della consistenza):

- Appartamento: piano terra, altezza ml 2,70, superfici interne nette: ingresso (mq 4,85), cucina (mq 10,85), soggiorno (mq 20,30), disimpegno (mq 6,30), bagno 1 (mq 6,70), camera 1 (mq 13,90), bagno 2 (mq 4,95), camera 2 (mq 12,45), portico (mq 9,15), c.t. (mq 3,30); superficie lorda mq 108,00;

- Garage: piano interrato, altezza ml 2,20/2,90 (mq 23,20);

- Cantina e magazzino in corpo unico: piano interrato, altezza ml 2,90 (mq 6,60); superficie lorda garage e magazzino mq 33,80;

- Giardino: in riferimento all'area a giardino si precisa che non è stato effettuato un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici; giardino mq 397,00.

Nota: le superfici e le altezze approssimate sono indicate come descrittori della consistenza al fine di connotare la geometria degli spazi e degli ambienti; sono state rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e/o per confronto con gli elaborati tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali; non sono da ritenersi strumenti prodromi a sanatorie, per il cui fine andrà eseguito un rilievo strumentale puntuale e complessivo da parte di tecnico abilitato e incaricato.

L'identificazione dell'uso dei vani è riferita alla situazione rilevata, questa può in



parte differire dal titolo edilizio di riferimento e dalla indicazione catastale, i quali sono prevalenti (cfr. §: "Conformità edilizia").

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	108,00	1,00	108,00
Portico	9,15	0,50	4,58
Garage e cantina	33,80	0,50	16,90
Area scoperta	108,00	0,15	16,20
(397,00-108,00)	289,00	0,04	11,56
Sommano		mq/comm	157,24

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

Appartamento. L'appartamento, con vetustà di 16 anni, si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti.

Pavimenti. Parquet in legno nella zona giorno e notte; piastrelle in gres porcellanato nei bagni, piastre in graniglia nel portico, cemento liscio in centrale termica.

Rivestimenti. Piastrelle ceramiche nei bagni. **Serramenti.** Porte interne in legno tamburato, pellicolate colore bianco, in alcune porte e in alcune cornici coprifilo si notano rigonfiamenti con distacco della superficie di finitura; serramenti finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno tinte di colore azzurro chiaro, nella portafinestra scorrevole del salotto e in quella della cucina non vi sono oscuri ma vi è la presenza di tende oscuranti a rullo; la finestra del bagno 1 presenta una grata decorativa in cemento sul lato esterno della facciata; si segnala che il vetro di un'anta della portafinestra del soggiorno è rotto; portoncino di ingresso antintrusione di tipo semplice; davanzali in marmo, scelta commerciale. **Tinteggiature.** Tinteggiatura a civile, nell'angolo cottura tinteggiatura a smalto di colore scuro.



Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale;

bagno 1: lavabo, doccia in nicchia, wc e bidet; bagno 2: wc, bidet, lavabo, vasca idromassaggio, in sede di sopralluogo il Soggetto “2” mi riferiva che l'idromassaggio non è funzionante. Impianto di riscaldamento. Autonomo con distribuzione del riscaldamento a pavimento a cinque zone, termostato in tutti i vani. In sede di sopralluogo il Soggetto “2” mi comunicava di aver sostituito la caldaia; la caldaia è stata installata in data 25/03/2024, è prodotta dalla Ditta RIELLO modello RESIDENCE HM 30 KIS – registrata al CIRCE della Regione Veneto; dal libretto caldaia risulta che l'ultimo controllo è stato effettuato in data 01/10/2025. Impianto condizionamento. Unità interna nel soggiorno e in disimpegno, unità esterna alloggiata su supporti sul muro esterno dell'appartamento, lato giardino. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto citofonico. Con video citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno. Impianto antifurto: non presente. Acqua. Allacciamento alla rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento a rete.

Garage. Pavimento in cemento liscio; pareti lecabloc tinteggiate; porta in metallo presumibilmente tagliafuoco tra garage e magazzino; basculante garage in metallo ad azionamento elettrico; impianto elettrico.

Magazzino. Pavimento in cemento liscio, pareti lecabloc tinteggiate, porta in metallo presumibilmente tagliafuoco, impianto elettrico.

Giardino. Finito a prato con siepe di bordo; marciapiedi in piastre di graniglia; muro di recinzione in cemento verso il camminamento di accesso al condominio e verso via Europa, ritti in metallo e rete verso la rampa condominiale ai garage interrati e a confine con altra proprietà; impianto di illuminazione; attacco acqua; al momento del sopralluogo erano presenti nel giardino: una piscina fuori terra dalle dimensioni medie, una struttura in metallo priva di copertura per l'ombreggiamento estivo e una



cassetta per gli attrezzi.

Da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta classificato da Attestato di Prestazione Energetica, ricevuto dal professionista incaricato della certificazione, in classe energetica "B"; il certificato ha validità fino al 21/07/2026.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Lucia di Piave in data 11/02/2026 il mappale 1405 del Foglio 16 ricade nel P.I. e nel P.A.T. in zona omogenea "B1" – Consolidato (art. 16 delle N.T.O.) che riguarda *"le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate."*

Gli interventi ammessi sono: manutenzioni ordinarie e straordinarie; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia e urbanistica; nuova costruzione e ampliamento; demolizione con o senza ricostruzione.

Vincoli e pianificazione (Tav. 1):

Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (art. 8 delle N.T.A.)

Piani di Area o di Settore vigenti o adottati (art. 11 delle N.T.A.)

Fragilità (Tav. 3):

Compatibilità geologica-area idonea (art. 28 delle N.T.A.)

Zona stabile suscettibile di amplificazioni sismiche (art. 29 delle N.T.A.)

Trasformabilità (Tav. 4):

Ambito Territoriale Omogeneo – A.T.O. 1 – Città consolidata (art. 33 delle N.T.A.)

Porzione in Urbanizzazione consolidata–residenziale (art. 34 delle N.T.A.)

Porzione in Linee preferenziali di sviluppo insediativo-residenziale (art. 39 delle



N.T.A.)

Porzione in Linee preferenziali di sviluppo insediativo-servizi (art. 39 delle N.T.A.)

Ambiti di urbanizzazione consolidata(Tav. 5):

Ambito di urbanizzazione consolidata (art. 32 e 32bis delle N.T.A.)

Per i contenuti dei vincoli e delle tutele il P.A.T. rimanda alle specifiche normative di riferimento.

La documentazione è disponibile sul sito istituzionale all'indirizzo internet:

https://www.comune.santaluciadipiave.tv.it/it/unita_organizzative/area-edilizia-privata-e-urbanistica

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Lucia di Piave risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 144/2004 del 26/11/2004 per "*Fabbricato residenziale – Lotto 2 Piano di Recupero di iniziativa privata*";
- Permesso di costruire n. 199/2006 del 12/03/2007 per "*Variante al n. 1 Permesso n. 144/04*";
- D.I.A. prot. 11710 del 12/11/2008 per "*Rinnovo Concessione Edilizia*";
- Collaudo statico Genio Civile prot. 38/2009 del 18/02/2009;
- Certificato rispondenza norme sismiche prot.n. 263671-57.13 del 14/05/2009;
- D.I.A. prot. 5091 del 25/05/2009 per "*Modifiche interne*";
- Richiesta di certificato di agibilità del 15/10/2009 prot. 10375 alla quale non risulta riscontro da parte dell'ufficio tecnico del Comune.

La documentazione sopra citata è quella ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.



DIFFORMITA'

Per la casa, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Santa Lucia di Piave, evidenziando che gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche contenute nei titoli abilitativi non sono quotati nelle dimensioni dei singoli locali, si descrivono le difformità in relazione alle superfici dichiarate.

La distribuzione interna dei vani appare come da progetto concessionato; si precisa che la camera 1 non ha la superficie minima di legge, la difformità appare essere ricompresa nelle tolleranze di legge. Gli altri vani presentano dei leggeri scostamenti rispetto alle superfici dichiarate che parrebbero ricompresi nelle tolleranze di legge.

Per quanto riguarda la casetta attrezzi e la struttura per l'ombreggiatura posizionati in giardino le Norme Tecniche Operative all'art. 20 "Costruzioni accessorie in zona residenziale" definiscono che *"Per ogni fabbricato esistente, con destinazione residenziale, ricadente in ZTO A - B - C è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per unità. Tali strutture devono integrarsi con il contesto in cui ricadono ed essere prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto rimovibili ancorché ancorate al suolo. L'altezza media interna non deve essere superiore a 2.40 ml. L'installazione di tali costruzioni accessorie (gazebo, pergolato, ricovero animali, ripostiglio) è considerata attività libera solo per interventi inferiori ai 6,00 mq o subordinata alla presentazione di CILA per interventi superiori."*

I manufatti di cui sopra sono di dimensioni contenute e pertanto non appare necessaria una pratica autorizzativa.

Per quanto riguarda la piscina fuori terra il Regolamento Edilizio all'art. 96 "Piscine e relativi impianti di pertinenza di edifici privati" definisce che *"Le piscine esterne di*



facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.”

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa.

Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti di un rilievo strumentale di precisione e alle verifiche successive nonché alle possibili istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione



amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dal dlq 69/2024 convertito in L. 105/24.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale è conforme a quanto realizzato.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 14/07/2025 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, è stato possibile individuare n. 3 contratti, secondo i dati a sistema, risolti.

Allo stato attuale non risultano stipulati contratti di locazione dalla Società Esecutata "1" che riguardino l'immobile interessato dalla procedura di esecuzione.

Al momento del sopralluogo l'alloggio era occupato dal Soggetto "2" in forza del preliminare di compravendita, descritto nel § "Ditta intestataria e titolo di provenienza", che all'art. 5 – POSSESSO dice *"La parte promittente acquirente dichiara di avere già la disponibilità della consistenza immobiliare in oggetto. Gli effetti utili ed onerosi della vendita decoreranno dalla data dell'atto definitivo di trasferimento avendo questo contratto effetti puramente obbligatori."*

Il Custode mi inviava l'attestato di residenza del Soggetto "2" che risulta risiedere nell'alloggio.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'Amministrazione Soggetto "9" trasmetteva alla scrivente i dati relativi alla gestione



del Condominio con mail del 13/02/2026 e mi riferiva che le spese condominiali non

pagate ammontano a:

consuntivo 2024 € 1.192,36

preventivo 2025 € 1.263,99, consuntivo 2025 non ancora approvato.

Le spese condominiali per la gestione ordinaria annuale ammontano in media a €

1.200,00 per l'appartamento in oggetto.

Nella mail l'Amministrazione mi informava che vi è la volontà di eseguire degli

interventi di manutenzione straordinaria tuttavia non vi sono delle delibere di

approvazione di spese in tal senso.

L'Amministratore mi trasmetteva la tabella millesimale dalla quale risulta che:

sub. 46 – appartamento (in millesimi): 62,510 generali di proprietà; 62,510 parco B;

60,250 scala B; 62,5100 proprietà unità; 165,000 acqua fredda;

sub. 35 – garage (in millesimi): 17,620 generali di proprietà; 17,620 parco B; 16,160

scala B; 20,630 ascensore B; 17,620 proprietà unità.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C., che prevede solidarietà

debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello

precedente, l'aggiudicatario dovrà sostenere, salvo aggiornamenti, un aggravio di

spesa di € 2.456,35.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei

prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui

l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del

valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su

recenti=nuove abitazioni (Santa Lucia di Piave, 1° semestre 2025), che risulta



sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: suburbana; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e villini	normale	€/mq 1.100 - €/mq 1.600

Il Borsino immobiliare indica i valori di zona per la fascia media da €/mq 1.095 a €/mq 1.432. Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche similari, si sono rilevate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 2.185 (nuova edificazione piano terra mq 135 con giardino mq 210), €/mq 2.385 (nuova edificazione piano terra mq 130 con giardino mq 30).

Eseguita una verifica a campione del mercato delle compravendite in zona è stato individuato un aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di comparabili simili all'immobile staggito; i valori di vendita medi della zona per alloggi simili in categoria catastale A2, dotati di accessori in categoria catastale C6, con superfici stimate di mq 163, mq 96 e mq 140, per compravendite avvenute nel periodo 03/2025, 05/2024 e 06/2021 si attestano a un valore medio di €/mq 1.630, €/mq 1.100 e €/mq 1.300.

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in normale stato, i valori del Borsino Immobiliare, le proposte immobiliari, la verifica a campione con comparabili, in considerazione dello stato della casa ben mantenuto, con una classe energetica buona, delle sue comode dimensioni sia abitabili che di giardino, con comodi collegamenti con il territorio, che possono suscitare interesse, considerato il segmento di mercato nel quale può collocarsi il potenziale acquirente dalle disponibilità economiche proporzionate all'impegno economico, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.560.



STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto e per le peculiarità della procedura esecutiva che è priva di garanzia per vizi sul bene o per mancanza di qualità, il compendio viene di seguito così stimato ai fini della vendita forzata:

superficie commerciale casa mq 157,24 x €/mq 1.560	245.294,40 €
spese condominiali	- 2.456,35 €
valore	242.838,05 €
al quale si propone di applicare un deprezzamento	
per vendita all'asta del 20%	-48.567,61 €
ottenendo un valore di stima	194.270,44 €
arrotondato a base d'asta	194.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo proposto a base d'asta € 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)

In data 13/02/2026 invio la relazione preliminare di stima e gli allegati a mezzo Posta Elettronica Certificata ai Procuratori del Creditore procedente e degli intervenuti, al Custode e a mezzo raccomandata A/R al Debitore esecutato, al fine di formulare eventuali note ed osservazioni all'elaborato. A far data 03/03/2026 non pervenivano note o osservazioni dalle parti.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico e si firma.

Treviso, 04/03/2026

Il perito estimatore




ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- estratto di mappa Santa Lucia di Piave;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- visura storica MN 1405 sub. 35 e sub. 46;
- planimetria catastale MN 1405 sub. 35 e sub. 46.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- un elenco note, quattro ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione esito locazioni.

4. Atti:

- Atto Notaio "A" in Conegliano in data 11/01/2012 Rep. n. 117865/39864;
- Atto Notaio "B" in Cordenons del 21/10/2024 rep.n. 14230/11141;
- Atto Notaio "B" in Cordenons del 27/02/2025 rep.n. 14575/11426.

5. Comune di Santa Lucia di Piave:

- Permesso di costruire n. 144/2004 del 26/11/2004;
- Inizio lavori 2005;
- Permesso di costruire n. 199/2006 del 12/03/2007;
- D.I.A. prot. 11710 del 12/11/2008;
- Collaudo statico Genio Civile prot. 38/2009 del 18/02/2009;
- Certificato rispondenza norme sismiche prot.n. 263671-57.13 del 14/05/2009;
- D.I.A. prot. 5091 del 25/05/2009;
- DI.CO impianti;
- Grafici fognatura e sopralluogo Piave servizi;
- Richiesta di certificato di agibilità del 15/10/2009 prot. 10375;



- Grafici piano terra, interrato, prospetti, sezioni.

- C.D.U.

6. Documentazione sopralluogo:

- Fascicolo foto;

- Schema di massima rilievo piano terra – interrato;

- APE;

- libretto impianto e ultima manutenzione.

7. Documentazione Amministratore Condominiale:

- mail;

- n. 7 tabelle millesimali;

- regolamento di condominio.

8. Scheda:

- elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

