

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

Espropriazione Immobiliare n. R.G.E. 475/2024

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 13 Agosto 2025

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 26 Agosto 2025

Data deposito telematico elaborato peritale: 18 Marzo 2026

Data udienza di comparizione delle parti: 01 Aprile 2026

Data rettifica elaborato peritale: 08 Aprile 2026

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco nazionale dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 13/08/2025 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso nella procedura Espropriativa Immobiliare n. R.G.E. 475/2024



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>6 – CREDITORI</u>	5
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u>	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	6
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	6
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	8
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	8
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	8
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	8
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICA / EDILIZIA</u>	9
<u>16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	10
<u>17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	10
<u>18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u>	11
18.1) <i>Calcolo del valore unitario a metro quadro</i>	11
18.2) <i>Calcolo delle superfici commerciali</i>	12
18.3) <i>Calcolo del valore di mercato</i>	13
18.4) <i>Valutazione con stima finale degli immobili</i>	13
<u>19 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	13
<u>20 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO E VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE PRATICATO</u>	14
<u>21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	14
<u>22 – ELENCO ALLEGATI</u>	16



QUESITO

"QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA"

Procedura esecutiva n. 475/2024 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche della Legge 80/2025 e del D.L. 27/06/2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge n.132 del 06/08/2015 nonché secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 26/08/2025, con l'incarico di valutare i beni di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'III.mo Giudice Dott.ssa Paola Torresan con decreto di nomina del 13/08/2025.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Crocetta del Montello, frazione Ciano, in Via Francesco Baracca – civico n. 75.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 49' 33" N

Longitudine: 12° 03' 14" E

Altitudine: 139 m. s.l.m.m.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità media)

Classificazione climatica: zona E 2.461 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T218746/2025 del 01/09/2025):



Abitazione civ. n. 75

Abitazione sita nel Comune di Crocetta del Montello (TV) – Via Francesco Baracca n. 19 – Sez. urb. B Fg. 8 mapp. 225 **sub. 3 e sub. 4 graffiati** tra di loro – piano T-1°-2° – Cat. A/3 - cl. 3 – consistenza vani 7,5 – superficie catastale totale: 164 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 158 mq. – R.C. € 484,18 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n.T89605 del 01/09/2025).

I beni sopracitati – abitazione con accessorio pertinenziale – insistono su terreno identificato al C.T. Fg. 14 mappale 225 – Ente Urbano di mq. 1.010 (cfr. all.to n. 3 visura storica per immobile prot. n. T220198 del 01/09/2025).

Confini: dalla mappa catastale il mappale 225 confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 821, marciapiede limitrofo alla strada pubblica Via Francesco Baracca, ad Est con il mappale 339, a Sud ed Ovest con il mappale 226 e ad Ovest con il mappale 632 (cfr. all.to n. 4 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T219933/2025 del 01/09/2025 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l'abitazione staggita ubicata al piano terra, primo e secondo confina per due lati con l'esterno, mentre sul lato Est confina con altra unità abitativa ricadente sullo stesso mappale (sub. 5) e ad Ovest con altra unità abitativa ricadente nel mappale 225. Il magazzino ubicato al piano terra sul retro dell'abitazione confina invece sul lato Nord ed Ovest con l'area scoperta in proprietà esclusiva mentre ad Est con l'area scoperta di proprietà di terzi e a Sud con magazzino di altra proprietà (sub.5) (cfr. all.to n. 5 elenco immobili fabbricati n. pratica T229176/2025 del 01/09/2025).

Accesso: l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica Via Francesco Baracca, attraverso Il portone d'ingresso che si trova sulla facciata Nord. Per accedere all'area scoperta sita sul retro e al magazzino pertinenziale è necessario passare attraverso l'abitazione, non essendoci accesso diretto dall'esterno.

Stato dei beni: gli immobili staggiti, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del C.T.U., risultano liberi. Tale situazione di stato libero viene altresì dichiarata dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Crocetta del Montello tramite PEC del 09/09/2025 prot. n. 11151 il quale ha trasmesso anche due certificati di residenza AIRE dove si certifica che le due esegutate sono residenti all'estero (cfr. all.to n. 6). L'esperto segnala che esiste comunque un contratto di locazione ad uso abitativo **stipulato il 01/12/2017 e registrato il 20/12/2017 con durata dal 01/12/2017 con data di fine locazione al 30/11/2021 con proroga fino al 30/11/2025,** registrato con Protocollo Telematico T5S17T005690000HH serie 3T n. 5690 (cfr. all.to n. 7 contratto di locazione e relativa registrazione). All'art. 2 dello stesso contratto, oltre a riportare la durata del contratto, viene indicato che il locatore deve comunicare, almeno sei mesi prima della scadenza, l'eventuale disdetta; diversamente il contratto si riterrà rinnovato tacitamente per altri quattro anni quindi con proroga fino al 30/11/2025. L'esperto evidenzia che la rinnovazione tacita del contratto alla seconda scadenza contrattuale, a seguito del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di disdetta, prevista al comma 2 (non motivata) del rapporto ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 27/07/1978 n. 392, costituisce una libera manifestazione di volontà negoziale. Pertanto, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente alla scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore di cui all'art. 2 comma 2 del presente contratto di locazione, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione prevista dall'art. 560, secondo comma



del c.p.c. All'art. 3 si evince che il canone annuo è convenuto in 1.200,00 €, da pagarsi in dodici rate mensili uguali anticipate cadauna dell'importo di € 100,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese mediante bonifico bancario.

L'immobile attualmente risulta allo stato libero ed il canone, come calcolato al successivo capitolo 20, risulta VILE. Ne deriva, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2923 comma 3 c.c., che il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 05/02/2002 rep. n. 51239 racc. n. 9905 a rogiti del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso le esecutate hanno acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 1 del predetto atto viene riportata la dicitura *“E' compresa la proprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti del C.C. [..omissis..]”* (cfr. all.to n. 8 titolo notarile di compravendita). L'esperto fa osservare che le provenienze remote derivano da successioni testamentarie e quindi all'art. 4 del succitato atto notarile è stato precisato l'obbligo dell'accettazione tacita dell'eredità onde garantire la continuità storica delle trascrizioni essendo sorrette da testamento olografo ai sensi dell'art. 2650 del codice civile.

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'abitazione e del pertinenziale magazzino, il sottoscritto C.T.U. valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita in più parti, essendo i due subalterni 3 e 4 graffiati tra di loro e presenti in un'unica scheda planimetrica.

L'esperto pertanto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili stimati, ha valutato che gli stessi non si prestino ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto** ai fini della vendita forzata giudiziale di cui alla presente valutazione estimativa.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutata “1” proprietaria per la quota di 1/2
 - Esecutata “2” proprietaria per la quota di 1/2
- (cfr. all.to n. 9 elenco dati esecutate e creditore precedente)

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e ai soggetti esecutati. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Antonio Trotta di Pavia, richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui le esecutate sono divenute proprietarie per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 8 atto notarile di compravendita).

6 – CREDITORI

- Creditore precedente
- (cfr. all.to n. 9 elenco dati esecutate e creditore precedente)



7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile fino alla data del 16/12/2024, il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. **ISCRIZIONE** del 11/02/2002: Registro Particolare 1004 Registro Generale 5355
Notaio FERRETTO LORENZO Repertorio 51240 del 05/02/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO CON RINNOVAZIONE DI IPOTECA ISCRITTA IL 19/01/2022 AI NN.
1397/200
Immobili siti in Crocetta del Montello (TV)
- b. **TRASCRIZIONE** del 18/12/2024: Registro Particolare 34006 Registro Generale
47180
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n. 8444 del
02/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Crocetta del Montello (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 01/09/2025 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 19/02/2026 (cfr. all.to n. 10).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 14/10/2025 sopralluogo interno ed esterno degli immobili oggetto di pignoramento (cfr. all.to n. 11 verbale di apertura delle operazioni peritali).

Presenti al sopralluogo: il custode giudiziale del bene, un collaboratore del C.T.U. ed una persona che permette l'accesso all'abitazione staggita. Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza degli immobili pignorati, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la rispondenza dell'immobile alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche / edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare staggito.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione è situata in via Francesco Baracca civico n. 75 in frazione Ciano, a circa 1,5 km dal centro del Comune di Crocetta del Montello (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 12 con relativa documentazione fotografica). L'edificio, situato nel centro della frazione, è sviluppato fra piano terra, piano primo e secondo, raggiungibili tramite la scala interna. Esternamente il fabbricato si presenta in uno stato di trascuratezza, per quando si attiene alla conservazione e alla manutenzione generale (foto nn. 01-02-03). Dalla pubblica Via F. Baracca si accede al fabbricato dal lato Nord, attraversando un marciapiede in mattonelle (foto n. 03).



PIANO TERRA, PRIMO e SECONDO – Abitazione civico n. 75 - sub. 3-4

L'unità immobiliare staggita è composta da un'abitazione sviluppata su tre piani, raggiungibile dal lato Nord tramite il portone d'ingresso (foto nn. 03-04). Entrando troviamo un corridoio di mq. 12,20 dove è posizionata in fondo la scala di accesso ai piani superiori (foto n. 05) il quale funge da collegamento tra un soggiorno di mq. 16,15, al momento utilizzato come deposito (foto nn. 06-07), e una zona pranzo di mq. 11,06 (foto nn. 08-09) che a sua volta conduce ad un piccolo cucinino di mq. 4,23 dotato di una porta che dà accesso sullo scoperto esclusivo sito sul retro (foto nn. 10-11). Percorrendo il corridoio, verso il vano scala, troviamo l'entrata di un piccolo servizio igienico di mq. 2,65 dotato di lavandino e water con pareti rivestite da piastrelle rettangolari bianche fino a metà altezza e pavimentazione in piastrelle quadrate in ceramica di colore beige (foto n. 12) (cfr. all.to n. 13 piante piano terra, primo e secondo dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 14/10/2025). Tutto il piano terra misura un'altezza utile di ml. 2,49, ad eccezione del W.C., avente altezza pari a ml. 2,45, e il cucinino, pari a ml. 2,47. Il pavimento del pranzo e cucinino e le pareti di quest'ultimo sono rivestiti con piastrelle chiare con motivi decorativi, mentre il soggiorno presenta piastrelle di colore marrone disposte in un motivo a nido d'ape. Le pareti del locale giorno-pranzo sono ricoperte da boiserie in legno con sezioni di parete dipinte con colori chiari. In corridoio è presente una pavimentazione in ceramica effetto marmo e si possono notare delle parti di muro scrostate in diversi punti delle pareti dei vari locali. Tramite la scala interna, protetta con ringhiera in ferro e corrimano in legno (foto n. 13), si accede al primo piano nel quale troviamo un disimpegno di mq. 8,29 (foto nn. 14-15), dal quale si accede tramite una porta al terrazzino esterno di mq. 4,02 (foto n. 14). Lo stesso inoltre collega una camera (denominata "1") di mq. 16,15 (foto nn. 16-17), un bagno di mq. 6,56 dotato di lavandino, water, bidet e vasca (foto n. 18) e una seconda camera ("2") di mq. 15,74 (foto nn. 19-20). La pavimentazione del disimpegno e delle due camere presenta delle piastrelle quadrate in ceramica con una colorazione simile arancio-marrone e diversi motivi geometrici, mentre il bagno è rivestito sul pavimento da piastrelle in ceramica rettangolari di colore verde-giallo e sulle pareti da piastrelle bianche con motivi verdi fino a metà altezza.

In continuità con la seconda rampa di scale si accede al secondo piano adibito a sottotetto praticabile nel quale un disimpegno di mq. 8,76 attualmente ospita un lavabo vicino alla finestra del vano scala (foto nn. 21-22) e successivamente collega una camera ("3") di mq. 16,15 (foto nn. 23-24), un ripostiglio di mq. 6,68 (foto nn. 25-26) e un'altra camera ("4") di mq. 15,74 (foto nn. 27-28). I locali presentano un'altezza lungo i muri esterni pari a ml. 2,07 con soffitto in andamento fino a circa ml. 1,00 da essi, mantenendo poi per la rimanente porzione un'altezza netta di ml. 2,23. Tutto il pavimento del secondo piano è composto da piastrelle rettangolari di colore arancio, ad eccezione della camera "3" che presenta piastrelle simili di colore marrone. Le pareti del ripostiglio e della camera "3" presentano un colore rosato, mentre la camera "4" e il corridoio hanno una colorazione bianca con anche la presenza di piastrelle, anch'esse bianche, nelle pareti del lavabo.

RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone mentre il portone d'ingresso sempre in legno presenta un ampio inserto in vetro che include un motivo decorativo in ferro battuto, oltre ad una controporta in alluminio anodizzato. I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro-camera normale e sono dotati di scuri in legno di color rosso (foto nn. 01-02-03-29-30). L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata nel sottoscala al piano terra adibito a centrale termica, accessibile



dall'esterno sul lato Sud dove troviamo lo scoperto esclusivo (foto nn. 30-31-32). Il contattore della corrente è posizionato dietro alla porta d'ingresso al piano terra, ma risulta disattivato al momento del sopralluogo in loco (foto n. 33), mentre quello del gas e dell'acqua si trovano vicino all'ingresso principale sotto alla finestra sul lato Nord dell'abitazione (foto n. 34).

PIANO TERRA – Magazzino – sub. 3-4

L'area scoperta esclusiva di mq. 51.00 sita sul lato sud ed il magazzino separato sono raggiungibili tramite la porta del cucinino che dà accesso sul retro dell'abitazione staggita (foto n. 29). Il magazzino separato è una struttura ad un piano in cemento con copertura piana (foto n. 35) e si trova ad un livello di mt. - 0,15 rispetto al livello di quota del cortile pertinenziale. Presenta una superficie netta di mq. 16,07 ed ha un'altezza utile di ml. 2,16 (foto n. 36).

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato.

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 23/04/2024 è stata adottata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, la quale classifica la zona in cui ricade l'immobile in Zona Z.T.O. Centro Storico normata dall'art. 23. Gli immobili ricadono in edifici storici normati dall'art. 24 delle N.T.O.: l'edificio di cui l'alloggio fa parte ha grado di protezione 3 mentre l'edificio dove si trova il magazzino ha grado di protezione 5. Il fabbricato ricade altresì sotto il vincolo di pericolosità idraulica bassa-Consortio di Bonifica di cui all'art. 54 delle N.T.O. e sotto il vincolo paesaggistico del D. Lgs. n. 42/2004 di cui all'art. 64 delle N.T.O. (cfr. all.to n. 14).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Crocetta del Montello)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Crocetta del Montello, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Licenza Edilizia n. 1027 del 29/01/1972 per sistemazione interna casa di civile abitazione per servizi igienici e ampliamento per vano scala (cfr. all.to 15);
- Denuncia di inizio lavori del 03/02/1972 (cfr. all.to n. 16).

Onde verificare l'effettiva presenza ante '67 degli immobili staggiti è stata eseguita una ricerca storica delle mappe d'impianto del Catasto Terreni italiano le quali sono state completate principalmente tra la fine del XIX secolo e il 1931 (secondo la Legge 3682/1886 e il R.D. 1572/1931) dalle quali si evince l'esistenza degli stessi (cfr. all.to n. 17).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto allo stato autorizzato.



Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto (cfr. all.to n. 13) e l'ultimo stato approvato agli atti del Comune (cfr. all.to n. 15), le difformità edilizie risultano essere (cfr. all.to n. 18 – piante dello stato comparativo):

Difformità dell'abitazione sub. 3-4 graffati – piano T-1°-2°:

Piano terra:

- Chiusura della finestra del locale soggiorno sul lato Sud;
- Diversa posizione della tramezza divisionale nel locale pranzo-cucinino;
- Ricavo nel sottoscala di un locale W.C. con accesso dal corridoio interno;
- Chiusura del foro finestra nel locale W.C. lato Est;
- Ricavo di un locale C.T. nel sottoscala con accesso diretto dall'esterno;

Piano primo:

- Realizzazione di un poggiolo sul lato Est di mq. 4,02;
- Apertura di foro porta anziché di una finestra per l'accesso al poggiolo esterno sul lato Est;
- Traslazione del divisorio del locale bagno con il disimpegno notte con conseguente variazione della superficie netta di pavimento dei locali;
- Realizzazione di due spallette nel disimpegno con diminuzione della superficie netta di pavimento del corridoio notte;
- Piccola traslazione delle due porte interne di accesso alle camere;

Piano secondo:

- Chiusura di un foro finestra nel vano scale lato Ovest e traslazione del foro nella parete Est;
- Traslazione del divisorio fra ripostiglio e disimpegno con conseguente variazione della superficie netta di pavimento;
- Realizzazione di due spallette nel disimpegno con diminuzione della superficie netta di pavimento del corridoio notte.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITA' URBANISTICA / EDILIZIA

L'esperto ritiene che per sanare le difformità di cui ai punti sopracitati sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria, in quanto si tratta di varianti prospettiche alle facciate del fabbricato e al distributivo interno, con pagamento di una sanzione amministrativa forfettaria pari a € 1.032,00 per le varianti prospettiche e € 516,00 per le modifiche al distributivo interno dell'abitazione, oltre ai diritti di segreteria e alle spese tecniche per la redazione e stesura della pratica edilizia da presentare al Comune di Crocetta del Montello e la redazione della variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Fabbricati di aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura docfa per un costo totale di circa € 3.500,00. L'esperto pertanto valuta i costi per sanare lo stato di fatto dell'abitazione per un totale complessivo di **€ 5.050,00** circa.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto



manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. L'aggiudicatario ha 120 giorni di tempo dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 del Testo Unico sull'Edilizia e s.m.i.).

16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Crocetta del Montello – Ufficio Tributi a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura espropriativa, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte delle esegutate nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che alla data del 19/09/2025 risultano insoluti da parte dell'esecutata "1": per l'anno 2020 € 205,30, per l'anno 2021 € 403,54 e per gli anni dal 2022 al 2025 € 350,00 ciascuno mentre da parte dell'esecutata "2": per gli anni 2020 e 2021 € 479,00 ciascuno e per gli anni dal 2022 al 2025 € 350,00 ciascuno (cfr. all.to n. 19 – Comunicazione del Comune di Crocetta del Montello del 19/09/2025 prot. n. 11596).

17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'alloggio e degli accessori pertinenziali si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni similari compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della



valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite alla frazione di Ciano del Comune di Crocetta del Montello zona suburbana.

18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

18.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscono liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Espropriazione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) per i beni simili relativi al Comune di Crocetta del Montello – Fascia/zona: suburbana / frazione Ciano - Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	920	1100

Per un valore di mercato medio pari a **1.010,00 €/mq**.

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	793,00 €/mq.
Valore medio	881,00 €/mq.
Valore massimo	968,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una



valutazione congrua anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (oltre 60 anni)	0,50 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del prezzo risulta essere 0,50.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(1.010,00 \text{ €/mq.} + 881,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 945,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui si ottiene:

$$945,50 \text{ €/mq.} \times 0,50 = \underline{472,75 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Crocetta del Montello – località Ciano, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – edificio a schiera sviluppata su tre piani composto da zona giorno al piano terra e zona notte ai piani superiori. Prezzo di vendita € 67.000,00 per mq. 90,00 (744,44 €/mq.);
- Annuncio 2 – terratetto sviluppata su tre piani composta da cucina, soggiorno, bagno, quattro camere, piccoli annessi ad uso magazzino e legnaia. Prezzo di vendita € 85.000,00 per mq. 120,00 (708,33 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Crocetta del Montello – località Ciano ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, finiture, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(744,44 \text{ €/mq.} + 708,33 \text{ €/mq.}) / 2 = 726,39 \text{ €/mq.}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(472,75 \text{ €/mq.} + 726,39 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{599,57 \text{ €/mq.}}$$

18.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) alloggio – piano terra

Mq. 67,90 x 1,00

Mq. 67,90

- S.E.L. alloggio – piano primo



SALVALAIO geom. LORIS – Via Carlo Ederle n. 2 – 31050 Zenson di Piave (TV) tel: 0421/55737 – e-mail: salvalaioloris@gmail.com – PEC: loris.salvalaio@geopec.it	Es. imm.re R.G.E. n. 475/2024
---	----------------------------------

Mq. 60,16 x 1,00	Mq. 60,16
- S.E.L. poggiolo – piano primo Mq. 4.02 x 0.30	Mq. 1,21
- S.E.L. alloggio – piano secondo Mq. 60,16 x 1,00	<u>Mq. 60,16</u>
Totale superficie commerciale	Mq. 189,43
<i>Magazzino</i>	
- S.E.L. magazzino – piano terra Mq. 19,78 x 0,60	Mq. 11,87
<i>Area scoperta esclusiva</i>	
Mq. 51,00 x 0,09	Mq. 4,59
<u>Totale complessivo superficie commerciale</u>	<u>Mq. 205,89</u>

18.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{UPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{UOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

ABITAZIONE + MAGAZZINO con area scoperta

Mq. 205,89 x 599,57 €/mq = **123.445,47 €**

18.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese condominiali ammontano a:

Euro 123.445,47

a detrarre:

spese sanatoria edilizia

Euro - 5.050,00

Valore netto degli immobili:

Euro 118.395,47

19 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- mancata attività di marketing,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale



Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

Euro 118.395,47 – 20% = Euro 94.471,38

20 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO E VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE PRATICATO

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di immobili residenziali, aventi caratteristiche simili, si è riscontrato che essi oscillano, mediamente, tra 3,8 €/mq. e 4,8 €/mq. al mese per metro quadro di superficie commerciale. Per il canone mensile di affitto del caso in esame si applica il prezzo a metro quadro più alto tra quelli rilevati, vista la scarsa offerta nella zona che lo rende più appetibile e richiesto.

Tutto ciò premesso, il più probabile canone mensile dell'unità, avrebbe dovuto mediamente ammontare a:

mq. 189,43 x 4,8 €/mq. = 909,26 €/mq. arrotondato per difetto a 900,00 €

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art. 2923, comma 3 del codice civile, occorre verificare se "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Pertanto la condizione si può trasformare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

Quindi, sostituendo i valori come sopra calcolati, si ottengono i seguenti conteggi:

Canone mensile praticato 100,00 € < 599,94 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a € 900,00 €)

Essendo il canone annuo praticato inferiore oltre il terzo di quello giusto, è da considerarsi un contratto a canone **VILE**.

21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, il loro stato occupato, verificata la proprietà in capo all'esecutato, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad una pubblica asta giudiziaria è pari a:

€ 94.000,00 (diconsi Euro novantaquattromila/00) per l'intera proprietà in capo alle esecutate arrotondato per difetto.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 16



pagine con n. 22 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato peritale con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, li 08/04/2026

L'Esperto stimatore
– *Salvalaio geom. Loris* –



22 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – *Visura per soggetto aggiornata al 01/09/2025 prot. n. T218746/2025.*
- All.to n. 2 – *Scheda catastale abitazione Sez. Urb. B Fg. 8 mapp. 225 sub. 3 e sub. 4 graffiati - prot. n. T89605 del 01/09/2025.*
- All.to n. 3 – *Visura storica per immobile Fg. 14 mapp. 225 prot. n. T220198 del 01/09/2025*
- All.to n. 4 – *Estratto di mappa catastale protocollo pratica T219933/2025 del 01/09/2025 in formato A4 con evidenziato l'immobile in oggetto.*
- All.to n. 5 – *Elenco immobili fabbricati pratica numero T229176/2025 del 01/09/2025*
- All.to n. 6 – *PEC in data 09/09/2025 del Comune di Crocetta del Montello con la quale l'Ufficiale dell'Anagrafe certifica che l'abitazione è disabitata con contestuale certificato di residenza AIRE delle due esegutate*
- All.to n. 7 – *Contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 20/12/2017 al n. 5690 - serie 3T Ufficio Montebelluna Codice identificativo contratto T5S17T005690000HH*
- All.to n. 8 – *Atto di compravendita del 05/02/2002 rep. n. 51239 racc. n. 9905 a rogiti del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso ed ivi registrato il13/02/2002*
- All.to n. 9 – *Elenco dati esegutate e creditore*
- All.to n. 10 – *Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 19/02/2026*
- All.to n. 11 – *Processo verbale di apertura delle operazioni peritali del 14/10/2025 sugli immobili staggiti*
- All.to n. 12 – *Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare*
- All.to n. 13 – *Piante dello stato di fatto rilevato abitazione e magazzino in sede di sopralluogo del 14/10/2025 piani terra – primo e secondo*
- All.to n. 14 – *Estratto del P.I. Comune di Crocetta del Montello con relativa legenda e articoli delle N.T.O.*
- All.to n. 15 – *Licenza Edilizia n. 1027 del 29/01/1972 rilasciata dal Comune di Crocetta del Montello*
- All.to n. 16 – *Denuncia di Inizio Lavori in data 08/02/1972 di cui alla Lic. Ed. n. 1027/72*
- All.to n. 17 – *Mappa d'impianto del Catasto storica primi '900*
- All.to n. 18 – *Piante dello stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato dal Comune di Crocetta del Montello - piani terra, primo e secondo*
- All.to n. 19 – *Comunicazione del Comune di Crocetta del Montello – Ufficio Tributi – in merito al debito IMU da parte delle esegutate*
- All.to n. 20 – *Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria*
- All.to n. 21 – *Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, al custode giudiziale e al legale dell'esecutata "1"*
- All.to n. 22 – *Ricevute delle raccomandate spedite tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati all'esecutata "1" ed esegutata "2"*

