

TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott. BIANCO Leonardo

Esecuzione Immobiliare **R.E.G. 244-2024** (la REG 185-2024 è stata riunita) con Udienza in data **25.03.2026**

Immobili ubicati nei comuni di **Conegliano (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante:

BOLINA SPV S.R.L.

rappresentata da **Cribis Credit Management S.r.l.**

con avv.to Pierluigi Federici

Intervenuti e creditori:

CONDOMINIO PILONI (codice fiscale [REDACTED])

sede 31015 Conegliano (TV) Via Bidasio degli Imberti 5/7

Amministratore sig. Ceschin rag. Maurizio in Conegliano (TV)

c/o Agenzia Immobiliare C.A.S.A. TUA sas di Ceschin M. & Zaccherini G.

con avvocatessa Miriam Zanette

Creditori:

APORTI S.R.L. rappresentata da **Arec Neprix S.p.a.**

di fatto estromessa con l'intervento di **BOLINA SPV S.R.L.**

con avv.to Pierluigi Federici

Esecutati:

n. 1 Esecutato + 2

non costituiti

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

C.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto**

INDICE

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	3
3.- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	5
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	14
5.- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	14
6.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	15
7.- VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'	15
8.- OPERE ABUSIVE	16
9.- POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	16
10.- PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA	16
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	16
12.- PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	17
13.- VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	18
14.- STIMA	18
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	26
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	26
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	26
18.- OSTACOLI ALL'ACCESSO	26
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	26
ALLEGATI	27



1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **10/07/2025** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, residente in 31010 Fregona (TV) Via Borgo Ciser n. 14, mediante pec veniva *"NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 09/07/2025"*.

Il giorno **10/07/2025**, mediante pec avente per oggetto *"NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 09/07/2025"*, il sottoscritto riceve la comunicazione della nomina del **"Custode"** ed amministratore dei beni staggiti: **IVG Treviso**.

Il giorno **30/07/2025** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento (accettato il **31/07/2025**) e il **31.05.2023** acquisiva per vi telematica la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 244/2024, al fine di rispondere al quesito del G.E.

Il giorno **31/07/2025** il sottoscritto effettuava le prime ispezioni catastali degli immobili.

Il giorno **10/08/2025** il sottoscritto effettuava altre ispezioni catastali degli immobili.

Il giorno **10/08/2025** il sottoscritto inoltra richiesta di accesso agli atti al comune di Conegliano (TV).

Il giorno **23/09/2025** il sottoscritto riceve la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti.

Il giorno **29/12/2025** il sottoscritto sollecita il Custode al primo sopralluogo (che riferisce difficoltà di accesso).

Il giorno **09/01/2026** il sottoscritto riceve conferma dal Custode per l'ispezione giudiziale per il 28/01/2026.

Il giorno **19/01/2026** il sottoscritto chiede copia di eventuali contratti di locazione/comodato all'A.E.

Il giorno **20/01/2026** il sottoscritto chiede documentazione all'Amministratore condominiale.

Il giorno **26/01/2026** il sottoscritto riceve la documentazione dall'Amministratore condominiale.

Il giorno **28/01/2026** il sottoscritto, in presenza del Custode, dalle ore 10:00 svolge l'ispezione giudiziale presso i beni staggiti a Conegliano (TV) c/o *Condominio Piloni* tra Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste, al piano PT per negozio (civico 2/D) e suo lastrico sotto portico, piano S1 per il suo magazzino e CT, e in Via Bidasio degli Imberti Defendente al PT per posto auto scoperto. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni.



Il giorno **28/01/2026** il sottoscritto completa le ispezioni ipotecarie e catastali.

Il giorno **28/01/2026** il sottoscritto chiede copia atto di provenienza alla conservatoria RR.II. di Treviso.

Il giorno **30/01/2026** il sottoscritto riceve risposta negativa dalla conservatoria RR.II. di Treviso.

Il giorno **30/01/2026** il sottoscritto chiede copia atto di provenienza alla conservatoria RR.II. di Pordenone.

Il giorno **05/02/2026** il sottoscritto riceve dall'Archivio Notarile Pordenone copia dell'atto di provenienza.

Il giorno **19/02/2026** il sottoscritto riceve risposta dall'A.E. riguardo i contratti.

2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1. La documentazione acquisita digitalmente in Cancelleria è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al **28/01/2026** in ordine cronologico).

2.2.1. **ISCRIZIONE:** RG/RP 18302/4048, n. 34 del **13/05/2008**. Atto notarile del **06/05/2008** del Notaio Alberto

Sartorio in Conegliano (TV) rep. 41579/20879, Ipoteca Volontaria **sugli immobili pignorati**. A favore:

UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna (BO), codice fiscale 12931320159. Contro: esecutati;

2.2.2. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 7995/5063, n. 95 del **08/03/2010**. Atto notarile del **11/02/2010** del Notaio

Valvo Paolo in Conegliano repertorio 324332/20840, costituzione di fondo patrimoniale **su parte degli**

immobili pignorati: particelle 164 sub 21 e sub 78. A favore: un esecutato + 1. Contro: due esecutati + 1.

2.2.3. **ISCRIZIONE:** RG/RP 26208/4549, n. 9 del **01/07/2022**. Atto giudiziario del **05/10/2015** del tribunale di

Treviso (TV) rep. 2288, Ipoteca Giudiziale da sentenza di condanna **su parte degli immobili pignorati**:

particelle 164 sub 21 e sub 78. A favore: Condominio Piloni in Conegliano (TV) codice fiscale

██████████. Contro: esecutati;

2.2.4. **ISCRIZIONE:** RG/RP 26209/4550, n. 10 del **01/07/2022**. Atto giudiziario del **11/12/2018** della corte

d'appello di Venezia (VE) rep. 466, Ipoteca Giudiziale da sentenza di condanna **su parte degli immobili**

pignorati: particelle 164 sub 21 e sub 78. A favore: Condominio Piloni in Conegliano (TV) codice fiscale

██████████. Contro: esecutati;

2.2.5. **ISCRIZIONE:** RG/RP 26210/4551, n. 11 del **01/07/2022**. Atto giudiziario del **16/04/2020** del tribunale di

Treviso (TV) rep. 634, Ipoteca Giudiziale da sentenza di condanna **su parte degli immobili pignorati**:



particelle 164 sub 21 e sub 78. A favore: Condominio Piloni in Conegliano (TV) codice fiscale

██████████. Contro: due degli esecutati;

2.2.6. **ISCRIZIONE**: RG/RP 26211/4552, n. 12 del **01/07/2022**. Atto giudiziario del **17/01/2017** del tribunale di Treviso (TV) rep. 634, Ipoteca Giudiziale da sentenza di condanna **su parte degli immobili pignorati**:

particelle 164 sub 21 e sub 78. A favore: Condominio Piloni in Conegliano (TV) codice fiscale

██████████. Contro: esecutati.

2.2.7. **TRASCRIZIONE**: RG/RP 24447/17759, n. 13 del **02/07/2024**. Atto giudiziario del **08/05/2024** del tribunale di Treviso (TV) repertorio 3450, verbale di pignoramento **sugli immobili pignorati**. A favore:

APORTI S.R.L. in Milano (MI) codice fiscale 10444350960. Contro: esecutati.

2.2.8. **TRASCRIZIONE**: RG/RP 21808/15453, n. 15 del **10/06/2025**. Atto giudiziario del **08/05/2024** del tribunale di Treviso (TV) repertorio 3552, verbale di pignoramento **sugli immobili pignorati**. Rettifica del

precedente, il Giudice per l'Esecuzione ha intimato Bolina SPV rappresentata da Cribis Management in qualità di nuovo creditore, di rettificare il precedente pignoramento. A favore: APORTI S.R.L. in Milano

(MI) codice fiscale 10444350960. Contro: esecutati.

2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

2.3.1. gli estratti di mappa censuaria digitale, ultimo cartaceo e di primo impianto (**allegato n. 1**),

2.3.2. elaborato planimetrico ed elenco degli immobili che si allegano (**allegato n. 2**),

2.3.3. le planimetrie catastali delle particelle (**allegato n. 3**),

2.3.4. in relazione ai certificati di destinazione urbanistica, si rimanda al punto 19) del quesito,

2.3.5. le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**),

2.3.6. copia degli atti di provenienza della proprietà dei beni pignorati (**allegato n. 4**):

2.3.6.1. compravendita del **28/06/1988**, rep. 63863 fasc. 12363 del Notaio Pietro Buscio in Sacile (PN),

registrato a Pordenone (PN) il 18/07/1988 al n. 2242 mod. IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

di Treviso il 27/07/1988 ai numeri RG/RP 20964/16174. Prezzo della compravendita compreso il posto

auto scoperto **90.000,00 €**.

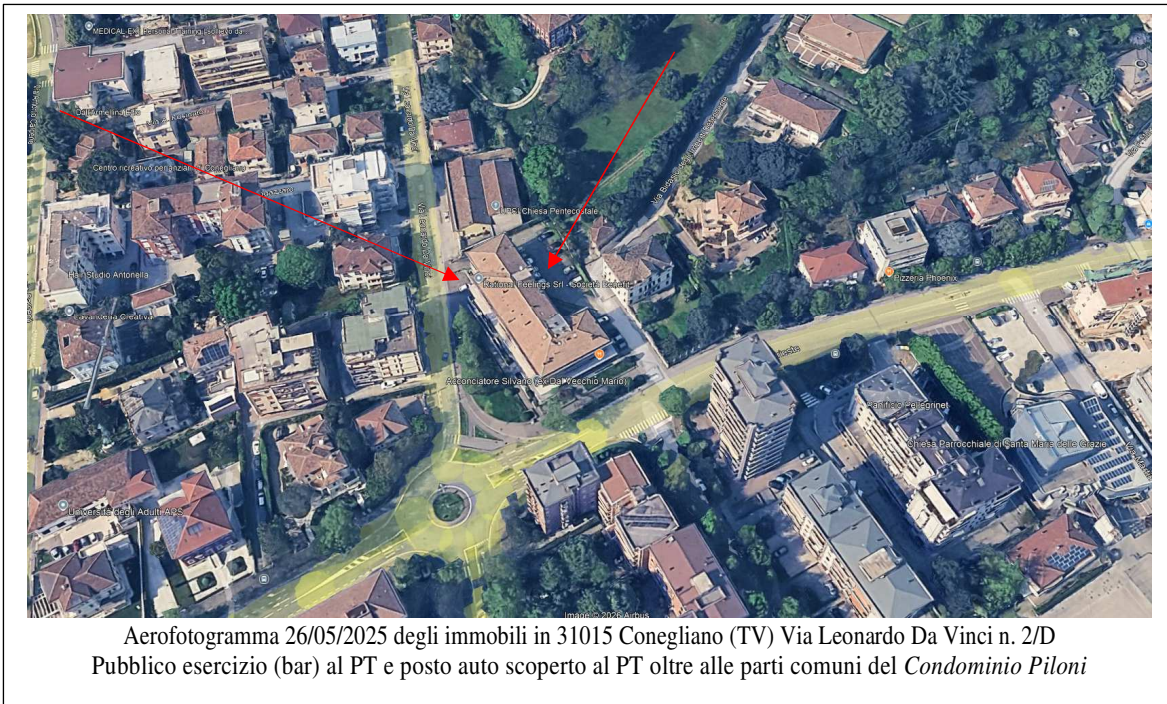


3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

3.1. Ubicazione. Si tratta di **due unità immobiliari**: 1) **la prima** di categoria C/1 (negozi) adibita a pubblico esercizio (Snack Bar Holiday) al piano terra (PT) e suo prospiciente lastrico sotto portico (BCNC), con locale CT e magazzino al piano interrato (S1) collegato internamente al bar, al numero civico 2/D, sul *Condominio Piloni* costituito da un fabbricato a 3 piani fuori terra più un interrato, avente 2 ingressi (scala A e scala B) entrambi su Via Bidasio degli Imberti Defendente. Il Condominio è ubicato in zona vicina al centro del comune di Conegliano (TV) in località *Monticella*, all'angolo tra Via Leonardo Da Vinci e Viale Trento e Trieste. 2) **la seconda** u.i. è costituita da un posto auto scoperto al PT sul retro del Condominio al quale si accede da Via Bidasio Degli Imberti Defendente. Il Condominio è composto da 10 u.i. a destinazione commerciali e terziarie (negozi e bar) al PT, 11 u.i. residenziali ai piani P1-P2, 2 u.i. adibite a ufficio e/o studio privato, 1 u.i. adibita a magazzino/deposito e 20 u.i. a destinazione posto auto (alcuni coperti al piano S1 e alcuni scoperti al PT). Siamo a quota 65 m s.l.m. e le coordinate sono 45°53'30" N e 12°18'17" E.

3.2. Viabilità: si arriva facilmente sia dalla SS 13 che dalla SP 635, il Condominio è all'angolo di Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste. Il luogo dista circa 500 m dal centro del comune di Conegliano, a 1,1 km dalla stazione ferroviaria, a 5,4 km dalla barriera autostradale di Conegliano, a 350 m circa dall'argine sinistro del fiume Monticano vicino allo stadio comunale a Nord-Est, a 850 m dalla multisala Cinergia (cinema multisala), a 1,7 km dall'Ospedale e a 1,3 km dallo stadio comunale. La zona è per lo più residenziale, l'area è completamente urbanizzata e ci sono diverse aree a verde pubblico e attività commerciali. A Nord si trova Vittorio Veneto, a Est San Vendemiano, a Sud la località Campolongo e a Ovest si trova il castello di Conegliano.





3.3. Caratteristiche esterne. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione.

3.3.1. Descrizione generale. Si tratta del *Condominio Piloni* vicino al centro del comune, con accesso pedonale e carroia sia da Via L. Da Vinci sia da Viale Trento e Trieste. Possiede un'area scoperta di pertinenza comune per lo più pianeggiante adibita a verde, area di manovra, sosta, parcheggio e accesso ai garage di pertinenza interrati. Parte di quest'area comune, perimetrale al sedime del Condominio, è recintata e attorno al sedime insiste il marciapiedi. La zona residenziale presenta altri edifici e fabbricati residenziali. Il progetto approvato iniziale risale al 1985 a partire da una convenzione con il comune, per il recupero delle aree degradate, iniziata nel 1982, collaudato staticamente nel 1987, collaudo opere di urbanizzazione e agibile dal 1988. La pianta è sostanzialmente rettangolare, suddivisa in due parte separate da un giunto tecnico sismico, e si innalza per 3 piani fuori terra (PT-P1-P2) e un piano interrato (S1) ad uso autorimesse e pertinenza delle unità abitative. Al PT il perimetro del sedime è coperto da un portico continuo sul quale, pur rimanendo di proprietà privata, insiste una servitù di uso pubblico perenne. La foronomia è rettangolare con davanzali in pietra, infissi in legno (ai piani P1-P2) e alluminio (al PT), provvisti di vetro camera, e oscuri in legno tipo balconi ai piani P1-P2. Il manto di copertura

è in coppi. I prospetti esterni presentano terrazze, coperte e scoperte di vario tipo, e sono rivestiti in mattoni di laterizio a vista. L'area esterna comune è per lo più a lastrico pavimentato e un po' di superficie a verde. Prospiciente Via L. Da Vinci insiste regolare rampa disabili. Il Condominio non è dotato di ascensore. Lo stato generale di manutenzione è sufficiente.

- 3.3.2. Strutture. Le strutture sono in calcestruzzo armato (c.a.), con fondazioni di tipo a trave rovescia (platea nervata), muri in c.a. da 25 cm al piano S1, intelaiatura di pilastri e travi in c.a. per la restante parte fuori terra. I solai di piano sono in laterocemento. Copertura del tipo a padiglione (4 falde) costituita da solai piani in laterocemento (soffitto piano secondo) e solai in laterocemento inclinati (soffitto del sottotetto). Le strutture non sono conformi alla normativa sismica vigente, né in relazione alle NTC 2008 né in relazione alle NTC 2018 come modificate nel 2023.
- 3.3.3. Isolamenti termo-acustici. Sono esigui rispetto alle odierne leggi e requisiti, ma presenti e così costituiti. Pareti perimetrali: mattone pieno in laterizio esterno da 12 cm, isolamento in lana di vetro da 6 cm, mattone semipieno in laterizio da 12 cm e intonaco interno; solai di piano: polistirolo da 3 cm e sughero da 1 cm; ultimo solaio piano e solaio inclinato di copertura: polistirolo da 4 cm. Il fabbricato possiede un calcolo di consumo energetico, progetto e calcolo dell'isolamento termico del 1987 ai sensi della ex L. 373 (non più in vigore).
- 3.3.4. Grondaie e pluviali. Grondaie e pluviali sono interni alle murature perimetrali. Ancora funzionali ma lo stato di manutenzione non è stato possibile verificarlo.
- 3.3.5. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Nessun intervento importante dal 1988 a oggi.
- 3.3.6. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario e ACS senza dichiarazione di conformità.

Impianto termico: presente impianto termico a termosifoni e a pavimento senza dichiarazione di conformità.

Centrale termica: tutte autonome per ogni u.i., alimentate a gas metano.

Impianto elettrico: impianto elettrico, illuminazione e di messa a terra, senza dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: presente in alcune u.i.



Impianto ricezione: non rilevato ma presente come si evince dalla documentazione fotografica.

Impianto di adduzione gas: collegamento alla rete pubblica di gas metano.

Impianto fognario: collegamento alla fognatura pubblica.

Ascensore: non presente.

Condizionamento estivo: presente in alcune u.i. Impianto antintrusione: presente in alcune u.i.



Foto n. 1: prospetto Nord da area interna retrostante



Foto n. 2: prospetto Nord-Ovest da area interna retrostante



Foto n. 3: prospetto Sud-Est da Via Bidasio Degli Imberti D.



Foto n. 4: prospetto Sud-Ovest da Via L. Da Vinci

3.4. Caratteristiche interne. Il tutto si trova in sufficiente-discreto stato di manutenzione.

- 3.4.1. Pubblico esercizio. Accesso dalla parte comune portico attraverso una scala esterna di uso comune in quanto sopraelevato di circa 1 m rispetto al piano stradale. Locale con due accessi attraverso infissi provvisti di ampie vetrate, avente pianta ad L. Sono presenti vari tavoli, sul fronte destro si trova il banco bar, a sinistra un angolo slot machine con separé; in fondo si trova un locale preparazione alimenti a sinistra, delimitato da pareti in legno e plexiglas e a destra la scala interna di accesso al piano interrato S1 ove si trovano il servizio igienico e il magazzino. Dal magazzino

si esce in area di manovra per poter andare al locale CT finitimo al magazzino e al vano scala.

Tutte le attrezzature e mobili sono di proprietà del locatario. L'altezza utile al piano terra è di circa 3,00 m con superficie calpestabile 85,50 m², oltre alla superficie occupata dal vano scala pari a 3,15 m². Scendendo la prima rampa di scale, di larghezza 95 cm e con una finestra frontale su bocca di lupo, dopo 11 gradini si arriva al primo pianerottolo con scalino a piè d'oca poi si gira a sx e si scende su altri 3 gradini (il primo su altezza 1,63 m) su pianerottolo che accede all'anti bagno, fornito di finestra su bocca di lupo, con superficie utile 0,92x1,37=1,25 m² e da questo al WC (superficie utile 0,92x1,37=1,25 m²), entrambi di altezza utile 2,35 m. Girando ancora a sx si scende su altri 2 gradini e si arriva al magazzino interrato di superficie calpestabile 20 m² e altezza utile circa 2,90 m. Le porte di accesso all'AB e al WC in alluminio hanno dimensioni cm 65x280 e 70x208 rispettivamente e quella di accesso al magazzino in alluminio cm 87x208. Dal magazzino si può accedere, mediante porta in alluminio con sopraluce cm 110x220 (un'anta semifissa e una ad anta apribile cm 80x210), ai locali accessori del Condominio (posti auto coperti, area di manovra, cantine, locali macchine, locali contatori, ecc.) e al locale CT del bar.

3.4.2. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario e ACS senza dichiarazione di conformità.

Impianti per il bar e preparazione alimenti: presente e funzionante, con attrezzature in locale magazzino.

Impianto termico: presente impianto termico autonomo ma non utilizzato.

Centrale termica: autonoma a gas metano, in altro locale interrato ma non utilizzata e non funzionante.

Impianto elettrico: impianto elettrico, di messa a terra e illuminazione, senza dichiarazione di conformità.

Impianto ricezione: presente. Impianto fognario: collegamento alla fognatura pubblica.

Impianto di adduzione gas: collegamento alla rete pubblica di gas metano.

Condizionamento estivo: presente uno split sulla parete Nord-Ovest del locale bar al PT, con macchina esterna che viene utilizzato anche per il riscaldamento invernale

Impianto antintrusione: presente sulle finestre e vetrate del bar, di tipo non professionale





Foto n. 5: vetrata prospiciente il plateatico in Via L. Da Vinci



Foto n. 6: angolo Nord-Ovest del bar



Foto n. 7: banco bar



Foto n. 8: vista verso locale preparazione alimenti a vano scala

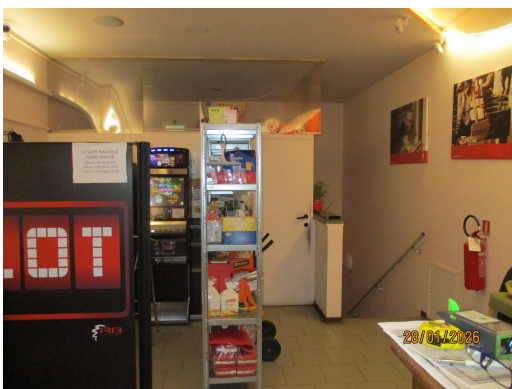


Foto n. 9: particolare locale preparazione alimenti a vano scala



Foto n. 10: vetrata prospiciente il plateatico in Via L. Da Vinci



Foto n. 11: plateatico fronte bar si Via L. Da Vinci

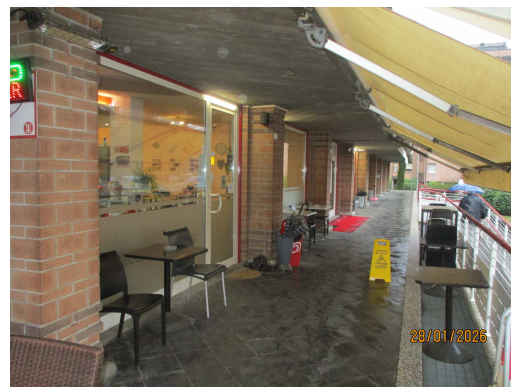


Foto n. 12: plateatico fronte bar si Via L. Da Vinci





Foto n. 13: 2^ rampa di scale e AB



Foto n. 14: AB e WC



Foto n. 15: WC

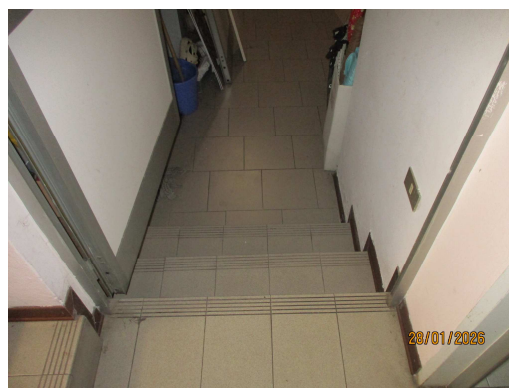


Foto n. 16: 3^ rampa di scale di accesso al magazzino

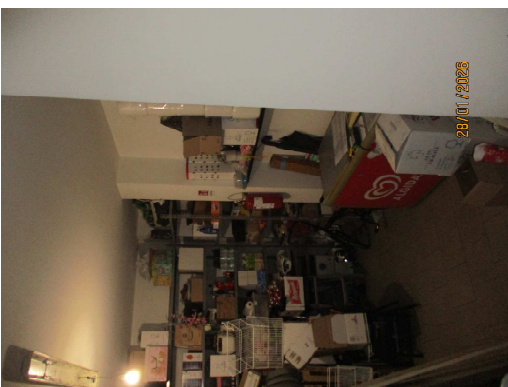


Foto n. 17: magazzino dalla porta di accesso

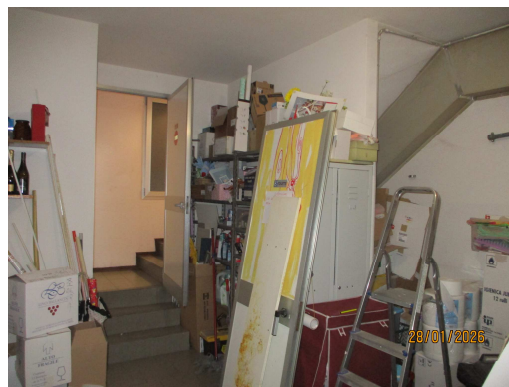


Foto n. 18: magazzino verso la porta di accesso



Foto n. 19: un angolo del magazzino



Foto n. 20: porta accesso ai locali piano interrato del Condomino



3.4.3. Posto auto scoperto al PT. Da Viale Trento e Trieste, prospetto Sud-Est del Condominio, si imbocca Via Bidasio degli Imberti Defendente e subito dopo a sx si accede all'area comune, dove sono ubicati, oltre al verde, all'accesso all'interrato e all'area di manovra, sono individuati 8+8 posti auto scoperti. Dall'elaborato planimetrico allegato si evince la posizione dell'u.i. pignorata. Il posto auto prospiciente il marciapiedi del Condominio, ha dimensioni utili segnalate a terra m $2,42 \times 5,00 = 12,10 \text{ m}^2$. Pavimento in betonella e cls.

3.4.4. Parti comuni. Si fa riferimento all'elaborato planimetrico (**allegato n. 2**).



Foto n. 21: posto auto scoperto su prospetto Nord-Est



Foto n. 22: posto auto scoperto e accesso da Via Bidasio



Foto n. 23: Via Bidasio e in fondo Viale Trento e Trieste



Foto n. 24: accesso all'area esterna comune da Via Bidasio

3.4.5. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio*. Nel caso in oggetto si tratta di singole unità in un edificio.

3.4.5.1. Superficie catastale del bar. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. censita alla sezione urbana E/1 particella n. 164 sub 21, categoria C/1 classe 8^a, consistenza

101 m², *superficie catastale totale* **115 m²** e con una rendita di **3.351,94 €**. L'u.i. BCNC particella 164 sub 9 è il lastrico sotto il portico prospiciente e ad uso del bar, ma con servitù pubblica perenne, avente superficie m 8,70x2,60=22,62 m². Utilizzando il moltiplicatore 55 (per IMU e catasto) si calcola ad oggi un *valore catastale* pari a circa **184.356,70 €**.

3.4.5.2. Superficie catastale del posto auto scoperto. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. censita alla sezione urbana E/1 particella n. 164 sub 78, categoria C/6 classe 5^a, consistenza e *superficie catastale totale* **12 m²** e con una rendita di **51,50 €**.

3.4.5.3. Superficie commerciale del bar. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). La situazione catastale rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **115 m²**.

3.4.5.4. Superficie commerciale del posto auto scoperto. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). La situazione catastale rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **12 m²**.

3.4.5.5. Superficie utile lorda del bar. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **105,00 m²**.

3.4.5.6. Superficie utile lorda del posto auto scoperto. Viene utilizzata **ai fini locativi**, pari a **12,00 m²**.

3.4.5.7. Superficie utile netta del bar. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisorii interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **113,50 m²**, comprensiva di bar, magazzino, antibagno e WC e contando una sola volta la superficie occupata dal vano scala.

3.4.6. Confini

3.4.6.1. Confini Condominio. partendo da Nord in senso orario: particelle n° 62-381-416-Via Bidasio-68-Viale Trento e Trieste-181 e prospicienti Via L. Da Vinci n° 384-387-824-382.

3.4.6.2. Confini bar. Piano PT partendo da Nord in senso orario: sub 8 (portico), sub 20 (negozio) e sub 2 (parti comuni Condominio), sub 22 (negozio) e sub 10 (portico).



3.4.6.3. Confini posto auto scoperto. Piano PT partendo da Nord in senso orario: sub 77 (posto auto scoperto), sub 63 (area manovra), sub 79 (posto auto scoperto) e sub 2 (parti comuni).

3.4.7. Dati catastali attuali. Gli immobili pignorati sono costituiti da **DUE u.i.** così censite:

3.4.7.1. Catasto **Fabbricati**, E/1 particella n. 164 sub 21, categoria C/1 classe 8^a, consistenza **101 m²**, *superficie totale 115 m²* e con una rendita di **3.351,94 €** con annesso sub 9 (portico);

3.4.7.2. Catasto **Fabbricati**, E/1 particella n. 164 sub 78, categoria C/6 classe 5^a, consistenza e *superficie totale 12 m²* e con una rendita di **51,50 €**.

3.4.8. Pertinenze.

3.4.8.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: parti comuni del Condominio;

3.4.8.2. Pertinenze esclusive accessorie: portico uso pubblico particella 164 sub 9.

3.4.9. Accessori.

3.4.9.1. Vani principali: locale bar al piano terra;

3.4.9.2. Accessori diretti: anti bagno, WC, magazzino e locale CT (indiretto) al piano interrato.

3.4.10. Millesimi di parti comuni. 47,985/997,947 per spese patrimoniali (polizza assicurazione e spese varie di proprietà); 1/23,5 per amministratore e amministrazione (al 50% per l'esecutato usufruttuario e locatore e al 50% per il locatario); 1/31 per varie di amministrazione.

4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO

Rilevata ed accertata la conformità immobili: la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento per indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Unica differenza è il numero civico: nell'atto di pignoramento non è riportato il numero civico.

Quello che invece risulta allo stato attuale **il numero civico è 2/D**.

5. VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene*: la situazione attuale rispecchia sostanzialmente la situazione catastale e in sede di aggiudicazione NON dovrà essere presentata la variazione catastale.



6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Si allegano gli estratti dello strumento urbanistico vigente (**allegato n. 5**) che qui si elencano:

6.1. PI variante 13 vigente approvato con DCC n° 26 del 10/02/2022:

6.1.1. Carta uso del suolo-zone significative; elaborato 4.20 v13 scala 1:2000; Zona T2 ATO 07 (tessuto residenziale consolidato), all'interno della fascia di rispetto vincolo pozzo d'acqua

6.2. PI in adozione approvato con DCC n° 26 del 10/02/2022:

6.2.1. Carta del suolo zona sud; tavola 1.1.1 scala 1:5000; Zona T2 ATO 07 (tessuto residenziale consolidato di formazione meno recente), all'interno della fascia di rispetto vincolo pozzo d'acqua

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'

Dalla richiesta di accesso agli atti il sottoscritto ha acquisito i seguenti documenti. Quelli sottolineati sono richiamati nell'atto di provenienza e quelli in *corsivo* sono allegati alla presente (**allegato n. 10**).

7.1. **05/09/1985**: *C.E. n. 6487/IV° pratica 182/85 del 05/09/1985 per costruzione di edificio residenziale-direzionale-commerciale per un volume di 6967 m³*;

7.2. **19/02/1987**: *collaudo statico in corso d'opera prot. 912 del 10/03/1987*;

7.3. **20/01/1988**: *autorizzazione concernente il vincolo di protezione bellezze naturali del 20/01/1988 prot. 24303 del 22/01/1988*;

7.4. **28/03/1988**: C.E. in variante prot. n. 5529 del 28/03/1988 alla C.E. n. 6487/IV° pratica 182/85 del 05/09/1985, per varianti non essenziali (superfici, volume ed uso invariati);

7.5. **03/08/1988**: *autorizzazione ad eseguire lavori di costruzione di una canna fumaria sul prospetto Nord, prot. 14729 del 03/08/1988*;

7.6. **16/05/1988**: certificato di agibilità n. 54 del 16/05/1998 per i civici n. 2/D e 7/A al piano terra per 4 magazzini e WC e per 2 negozi, agibili dal 14/04/1988.

Il fabbricato non è conforme alle vigenti **normative sismiche**, né alle NTC 2018 come modificate nel 2023 e nemmeno alle precedenti NTC 2008. Il locatore esecutato ha fatto redigere l'**A.P.E.** in data 17/05/2018, ancora valido, di cui una copia è stata consegnata al locatario alla data del contratto di locazione 30/05/2018.



Per quanto riguarda la lotta antincendio per l'attività autorimessa interrata, non è presente un vecchio CPI oppure la SCIA inizio "attività" e nemmeno alcuna autorizzazione. All'uopo l'Amministratore del Condominio mi informa che è stato solo discusso in sede di Assemblea condominiale.

8. OPERE ABUSIVE

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., al momento del sopralluogo, **non sono presenti** opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione della tenda esterna sul lastrico sotto portico prospiciente il pubblico esercizio (bar) in Via L. Da Vinci 2/D oggetto di pignoramento.

9. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Gli immobili pignorati **possono** essere venduti in più lotti e in particolare il sottoscritto individua i seguenti:

Lotto 1: u.i. commerciale al PT del Condominio Piloni in Conegliano (TV) Via L. Da Vinci n. 2/D censito al E/1 mappale 164 sub 21 categ. C/1 cl. 8^ consistenza 101 m², superficie catastale 115 m². Compreso il locale CT e il magazzino direttamente collegato al piano interrato, nonché del lastrico sotto portico a uso pubblico prospiciente il bar al PT, di superficie m 8,70x2,60=22,62 m² censito come BCNC al E/1 mappale 164 sub 9.

Lotto 2: u.i. posto auto scoperto al piano terra su Condominio Piloni in Conegliano (TV) Via Bidasio degli Imberti Defendente censito al E/1 mappale 164 sub 78 categ. C/6 cl. 5^ consistenza 12 m².

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili **sono** pignorati *pro quota* tra i 3 esecutati, in particolare: 1/1 usufrutto di un esecutato e 1/2 ciascuno per la nuda proprietà tra gli altri due esecutati.

Ciascuna delle particelle pignorate, **così come prevista suddivisione in lotti, non sono divisibili in natura.**

11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

11.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati al momento del sopralluogo.

☐ ~~gli immobili erano liberi;~~

☒ gli immobili erano occupati:

☐ ~~dall'Esecutato (e/o nucleo familiare);~~

☐ ~~dal coniuge o dall'ex coniuge dell'Esecutato;~~

☐ ~~provvedimento o mancanza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale~~

☒ occupato da altri: il titolo legittimante il possesso/detenzione è un **contratto di locazione**.



☒ con data anteriore alla trascrizione del pignoramento: nuovo contratto stipulato il 01/06/2024 registrato il 04/06/2024; primo pignoramento del 08/05/2024 trascritto il 02/07/2024. Quindi opponibile.

~~_____ ☐ con data posteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

11.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno

19.02.2026 l'Agenzia Entrate (allegato n. 11) rileva la:

☐ ~~assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati;~~

☒ presenza di contratti di **locazione e/o comodato** registrati:

☒ contratto: di **locazione** stipulato il 30/05/2018 **per il solo negozio (censito E/1 n° 164 sub 21)**, registrato il 31/05/2018 al n° 002279 serie 3T e codice identificativo T5N18T002279000KB, canone annuo 13.200 €. Durata anni 6+6 se nessuna delle due parti si avvale del diritto di recesso o mancato rinnovo.

☒ data scadenza: 31/05/2024. **Nuovo contratto** del 01/06/2024 registrato il 04/06/2024 al n. 2092 serie 3T cod. id. T5324T002092000JJ canone annuo 14.400 €

☐ data fissata per il rilascio: _____ ☐ pendenza di giudizio:
~~_____ ☐ l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.~~

12. PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.:

12.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

☒ **non sono** presenti;

☐ ~~sono~~ presenti:

12.2. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici:

☐ ~~non sono~~ presenti;

☐ ~~sono~~ presenti:

~~_____ ☐ oneri di affrancazione o riscatto:~~

12.3. Altri vincoli, servitù o diritti:

☐ ~~non sono~~ presenti;

☒ **sono** presenti: servitù perenne di pubblico transito sulle

aree destinate a strade, marciapiedi, parcheggi e alcune zone destinate a verde attrezzato; servitù perenne di uso pubblico per l'area di marciapiedi sotto il portico che circonda il Condominio al piano terra.



13. VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

13.1. **Vincoli** di natura condominiale:

☐ ~~non sono presenti;~~

☒ **sono presenti:**

☒ a carico dell'acquirente: vincoli condominiali come da titoli di provenienza e i vincoli previsti ai sensi dell'art. 1117 c.c.

~~☐ non opponibili;~~

13.2. **Oneri** di natura condominiale:

☐ ~~non sono presenti;~~

☒ **sono presenti:**

☒ a carico dell'acquirente: **3.900,00 €**

☒ non opponibili: **6.100,00 €**

13.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.:

☒ importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione: variabile, media circa **500,00 €/anno**

~~☐ spese straordinarie già deliberate;~~

☒ intero ammontare delle spese condominiali insolute: circa **10.000,00 €**

☒ spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **3.900,00 €**

☒ spese condominiali a carico dell'aggiudicatario, valutazione prognostica: **4.500,00 €**

~~☐ eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;~~

14. STIMA

Il valore dell'immobile è determinato dal G.E. avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede a determinare il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (aggiunte e/o riduzioni), ivi compresa la riduzione 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.



Considerate le precedenti premesse di legge e quanto segue:

- 14.1. esaminati i beni immobili nelle loro **caratteristiche intrinseche**: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologie dell'edificio o immobile, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezze degli stessi, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture interne ed esterne, età/vetustà, interventi importanti di manutenzione e/o ristrutturazione, tipologia degli impianti tecnologici e loro condizione/obsolescenza/manutenzione, caratteristiche delle strutture portanti (se saranno ritenute adeguate: nessuna riduzione se conformi alle NTC 2008 e/o NTC 2018 e successive modifiche e integrazioni), isolamenti termo-acustici (presenza, assenza e obsolescenza), adeguamenti per la sicurezza e stato di conservazione/manutenzione;
- 14.2. esaminati i beni immobili nelle loro **caratteristiche estrinseche**: opere di urbanizzazione, viabilità e collegamenti con altre zone della città e con il centro, vicinanza di zone a verde e salubrità della zona, intensità del traffico e rumori, zona popolare, residenziale o di prestigio;
- 14.3. esaminati i beni immobili nelle loro **condizioni giuridiche**: esistenza di servitù, usufrutto, ipoteche e vincoli, vincoli urbanistici ed eventuali ulteriori capacità edificatorie, condizione locativa (occupato o libero), presenza di opere abusive;
- 14.4. tenuto conto che l'attuale situazione del mercato immobiliare in loco;
- 14.5. rilevato che con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:
 - 14.5.1. contratti di locazione e/o comodato opponibili,
 - 14.5.2. provvedimenti di assegnazione al coniuge.
- 14.6. tenuto conto delle **spese condominiali insolute** che abbatteranno il valore di stima:
 - 14.6.1. spese opponibili; spese prognosticate.
- 14.7. considerando l'eventualità che risulti necessario una integrazione/esecuzione degli isolamenti termo-acustici, questi saranno valutati circa da 100,00 ÷ 150,00 €/m² di superficie disperdente. Nel caso di impossibilità o non convenienza di esecuzione degli stessi, sarà operata una riduzione percentuale in base al maggior consumo energetico, in relazione alla classe energetica certificata o ipotizzata, per un periodo di 25 anni;



14.8. considerando che l'eventuale adeguamento strutturale alla normativa sismica NTC 2018, sarà valutato circa $150,00 \div 180,00$ €/m³ di volume lordo VxP (vuoto per pieno); se non possibile o attendibile si applicherà un deprezzamento percentuale;

14.9. esponendo che si adotteranno i seguenti **criteri e procedure di stima**:

14.9.1. il criterio di stima del “*valore di mercato*” e le procedure

14.9.1.1. diretta (mono parametrica proporzionale) con informazioni da fonti dirette e indirette,

14.9.1.2. indiretta (capitalizzazione del reddito). Per questa procedura si adotteranno spese in detrazione medie pari al 27,5% (i valori riportati dai principali Manuali variano dal 20% al 35%) nonché un tasso di capitalizzazione 3% ÷ 5% (residenziale), 4% ÷ 5% (commerciale), 5% ÷ 6% (industriale), 1% ÷ 3% (terreni agricoli). Si assumono i valori più bassi per gli immobili meno deprezzabili più alti per quelli più deprezzabili e applicando eventuali incrementi/decrementi variabili $\pm(0,04\% \div 0,36\%)$ in funzione delle caratteristiche che possono intervenire sul tasso (c.d. comodi e scomodi).

Successivamente, per determinare il “*valore commerciale*”, saranno applicate **riduzioni e/o aggiunte**.

In particolare le seguenti non sempre esaustive: età/vetustà, stato di conservazione/manutenzione, maggiori o minori redditi temporanei (esenzioni, fiscali, sfiti, ecc.), impianti tecnologici oltre la norma (videocitofono, condizionamento, pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc.), assenza di impianti tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo, citofono, allarme, ecc.), finiture di pregio, presenza di diritti reali (stato di possesso, usufrutto, uso, abitazione) e/o servitù passive e/o vincoli, presenza di aree o strutture annesse (giardino, orto, piscina, campi sportivi, ecc.), presenza di debiti condominiali, conformità o meno alla normativa sismica (almeno alle NTC 2008), riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (dal 2% al 5% inversamente proporzionale al valore dell'immobile), regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastali.

Per quanto riguarda gli aspetti di **età/vetustà/obsolescenza** e di **conservazione/manutenzione/stato**, in funzione della qualità/categoria dell'immobile, assumendo come *vita* dell'immobile 75 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%) e *vita* degli impianti tecnologici 25 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%), si adotteranno le seguenti percentuali di riduzione.



Età/Vetustà/Obsolescenza: lo 0,75%/anno dall'anno di costruzione o ristrutturazione/manutenzione importante a fino a 25 anni e lo 0,50%/anno dal 26° fino a 75° anno. Massima riduzione pari al 75%.

Conservazione/Manutenzione/Stato: si adotta una delle seguenti percentuali **in aggiunta** alla precedente

Categoria	Tipo ↓ Stato ⇒	ottimo	buono/normale	mediocre	pessimo/scadente
C/1	Nuovo o ottimo	+1,0%	0%	-0,5%	-1,0%
C/1	Buono	+0,5%	0%	-0,5%	-1,0%
C/1	Scadente (1-20 anni)	0%	-0,5%	-1,0%	-1,5%
C/1	Scadente (20-40 anni)	-0,5%	-0,5%	-1,0%	-1,5%
C/1	Scadente (> 40 anni)	-1,0%	-1,5%	-2,0%	-2,5%

14.10. assunte e valutate le informazioni per fabbricati con similari/paragonabili caratteristiche,

14.11. assunte e valutate le informazioni da **fonte diretta**:

14.11.1. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati acquisiti dal 01.01.2023 al 30.09.2025, per immobili di categoria C/1 (commerciale-terziario) entro un raggio di 500 m da **Via L. Da Vinci n. 2 Conegliano (TV)**. Reperiti 7 immobili categoria C/1 in zona B/4: superficie minima 38 m² e massima 112 m²; valori dichiarati minimo 830,00 €/m² e massimo 1.000,00 €/m²; medie dichiarate superficie 75 m² e valori dichiarati **915,00 €/m²**;

14.11.2. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati acquisiti dal 01.01.2023 al 30.09.2025, per immobili di categoria C/1 (commerciale-terziario) entro un raggio di 500 m da **Via L. Da Vinci n. 2 Conegliano (TV)**. Reperiti 3 immobili categoria C/6 in zona B/4: superficie minima 18 m² e massima 19 m²; valori dichiarati minimo 530,00 €/m² e massimo 1.050,00 €/m²; medie dichiarate superficie 18,5 m² e valori dichiarati **790,00 €/m²**;

14.11.3. **valori immobiliari da www.borsinoimmobiliare.it** per **Conegliano (TV) Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste**, zona centrale B/4 ultimi due anni per **negozi (C/1)**, valori medi di **vendita 1.800,00 €/m² e locazione 7,00 €/m²**;

Dalle informazioni acquisite presso agenzie immobiliari in Conegliano, la richiesta di negozi/bar in vendita e/o in affitto è molto scarsa, quasi nulla.



- 14.11.4. **valori immobiliari da *www.borsinoimmobiliare.it* per Conegliano (TV) Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste**, zona centrale B/4 ultimi due anni per **posto auto scoperto (C/6)**, valori medi di **vendita 720,00 €/m² e locazione 3,70 €/m²**;
- 14.12. assunte e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte indiretta**:
- 14.12.1. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I. per Conegliano (TV) Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste**, fascia/zona B4 (centrale), semestre 1-2025 che prevede **per superficie lorda**: per commerciale (C/1) in stato **ottimo**, minimo/massimo 1.800,00/2.300,00 Euro/m² e locazione 1,90 - 3,10 Euro/m²; **medie vendita 2.050,00 Euro/m² e locazione 2,50 Euro/m²**.
- 14.12.2. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I. per Conegliano (TV) Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste**, fascia/zona B4 (centrale), semestre 1-2025 che prevede **per superficie lorda**: per posti auto scoperti (C/6) in stato **normale**, minimo/massimo 810,00/980,00 Euro/m² e locazione 3,70 - 5,20 Euro/m²; **medie vendita 895,00 Euro/m² e locazione 4,45 Euro/m²**.
- 14.12.3. **valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it*, in Conegliano (TV) Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste**, trovate 8 offerte con prezzi proposti per categoria C/1 con superficie commerciale 100-120 m², pari a 480,00 €/m² (all'asta); minimo 800,00 €/m² e massimo 1.600,00 €/m²; escludendo l'asta si assume un valore pari a **1.200,00 €/m²**
- 14.12.4. **valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it*, in Conegliano (TV) Via L. Da Vinci e Viale Trento e Trieste**, trovate 7 offerte con prezzi proposti per categoria C/6 **box coperto e chiuso**, con superficie commerciale 18-108 m², minimo 360,00 €/m² e massimo 1.140,00 €/m²; considerando il caso in oggetto, si assume un valore pari a **500,00 €/m²**
- 14.13. considerando che nella stima è compreso anche il valore delle eventuali pertinenze esclusive (che non siano u.i. indipendenti), sia di ornamento che a servizio dell'unità, sia comunicanti che non comunicanti, sia censite o non ancora censite, sia agibili o non ancora agibili, nonché le comproprietà delle eventuali parti comuni in caso di condominio;
- 14.14. determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.;



14.15. il sottoscritto **determina** che il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in condizioni di ordinarietà è il seguente:

Lotto 1:

per l'u.i. COMMERCIALE (bar) in Conegliano (TV) Via L. Da Vinci n. 2, piano PT, Sezione E, Foglio 1, **particella 164 sub 21**, categoria C/1, classe 8^a, consistenza 101 m², superficie catastale totale 115 m² e rendita catastale pari a 3.351,94 €, con *superficie commerciale* pari a **115,00 m²**, superficie lorda pari a **105,00 m²** e superficie utile pari a **113,00 m²**, compreso magazzino, locale CT e il sub 9, valore pari a

	Valore medio	915,00	1.800,00	2.050,00	1.200,00	= €/m ²	1.491,00
Valore di mercato assunto		1.700,00	€/m ²	115,00	m ²	=	195.500,00 €
N.	riduzioni/aggiunte (-/+)	Parametri, fattori, percentuali, ecc.					(+/-)
1	età/vetustà/obsolescenza	38	25	0,75 %	0,50 %	-25,25%	-49.363,75 €
2	stato/conservaz./manutenz.	0,50 %	1,00%	1,50%	2,00%	-0,50%	-977,50 €
3	+/- redditi temporanei	SI				7,50%	14.662,50 €
4	imp. tecnologici oltre norma	NO				0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	OBSOLETI				-5,00%	-9.775,00 €
6	finiture di pregio	NO				0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	usufrutto e nuda proprietà esegutati				0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Occupato da locatario				-7,00%	-13.685,00 €
9	servitù attive/passive	Sì, sul lastrico sotto portico				-5,00%	-9.775,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici	Urbanistico di sorgente e servitù pubblica				-5,00%	-9.775,00 €
11	aree/strutture interne	Locale preparazione alimenti				2,50%	4.887,50 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità, parcheggio				12,50%	24.437,50 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione			3.900,00 €		-3.900,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione			4.500,00 €		-4.500,00 €
15	conformità sismica (-/+)	345,00	m ³ VxP	150,00	180,00	-7,50 %	-14.662,50 €
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	50,00	m ² esp.	100,00	150,00	0,00 %	0,00 €
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-9.775,00 €
20	tinteggiature interne	0,00	m ²	3,00	8,00	0,00	0,00 €
21	tinteggiature esterne	50,00	m ²	20,00	40,00	0,00	0,00 €
			TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE				-82.201,25 €
	VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI						
	195.500,00 €	-82.201,00 €			113.299,00 €		

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1 113.300,00 Euro



Praticamente allo stesso “valore di mercato” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m² di **superficie lorda S** in m².

Con il presupposto dell’“ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio **assunto $r_m\% = 7,50\%$** e detraendo una quota %S di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	$r_m \%$	%S	(1-%S)	m (mesi)
15,50	105,00	7,50%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		1.627,50 €	Canone annuo lordo =		19.530,00 €
Spese annue =		4.882,50 €	Canone annuo netto =		14.647,50 €
VALORE DI MERCATO			V =	195.300,00 €	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	$r_m \%$	%S	(1-%S)	m (mesi)
9,00	105,00	7,50%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		945,00 €	Canone annuo lordo =		11.340,00 €
Spese annue =		2.835,00 €	Canone annuo netto =		8.505,00 €
VALORE COMMERCIALE			V =	113.400,00 €	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **1.500,00 Euro**

Adeguamento catastale **0,00 Euro**



Lotto 2:

per l'u.i. posto auto scoperto al PT del Condominio in Conegliano (TV) Via Bidasio degli Imberti Defendente, piano PT, Sezione E, Foglio 1, **particella 164 sub 78**, categoria C/6, classe 5^a, consistenza 12 m², superficie catastale totale 12 m² e rendita catastale pari a 51,50 €, con *superficie commerciale* pari a **12,00 m²**, superficie lorda pari a **12,10 m²** e superficie utile pari a 2,42x5 = **12,10 m²**, valore pari a

	Valore medio	790,00	720,00	895,00	500,00	= €/m ²	726,00
Valore di mercato assunto		800,00	€/m ²	12,00	m ²	=	9.600,00 €
N.	riduzioni/aggiunte (-/+)	Parametri, fattori, percentuali, ecc.					(+/-)
1	età/vetustà/obsolescenza	38	25	0,75 %	0,50%	-18,75%	-1.800,00 €
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	0,00%	0,00 €
3	+/- redditi temporanei	PRIVO				0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma	PRIVO				0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	PRIVO				0,00%	0,00 €
6	finiture di pregio	NO				0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	Usufrutto e nuda proprietà esegutati				0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero				0,00%	0,00 €
9	servitù attive/passive	Servitù perenne uso pubblico				0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici	Vincolo urbanistico				-2,50%	-240,00 €
11	aree/strutture interne	PRIVO				0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità, parcheggi				0,00%	0,00 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €
15	conformità sismica (-/+)	0,00	m ³ VxP	150,00	180,00	0,00 %	0,00 €
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	0,00	m ² esp.	100,00	150,00	0,00 %	0,00 €
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	0,00%	0,00 €
20	tinteggiature interne	0,00	m ²	3,00	8,00	0,00	0,00 €
21	tinteggiature esterne	0,00	m ²	20,00	40,00	0,00	0,00 €
			TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE				-2.040,00 €
	VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI						
	9.600,00 €	-2.040,00 €			7.560,00 €		

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2 7.500,00 Euro

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **1.500,00 Euro**



15. INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto procederà all'invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti ed al Custode (ai debitori presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per il 25/03/2026.

Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all'elaborato peritale.

16. DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE

L'elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima rispetto alla data fissata per l'udienza del 25/03/2026 nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.

17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è in parte presente nell'elaborato, la documentazione fotografica completa è allegata (**allegato n. 7**).

Si allega (**allegato n. 8**) scheda sintetica contenente le informazioni come da quesito.

18. OSTACOLI ALL'ACCESSO

Nessun altro ostacolo.

19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, il sottoscritto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica (CDU). La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.



ALLEGATI

- 1) Estratti di mappa catastale: aggiornati e digitale, ultimi cartacei e di impianto;
- 2) Elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Copia degli atti di acquisto della proprietà pignorata;
- 5) Estratti degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- 6) Fonti dirette e indirette di informazioni per la valutazione;
- 7) Documentazione fotografica completa esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
- 8) Schede sintetiche per l'ordinanza di vendita dei lotti;
- 9) Visure catastali storiche;
- 10) Titoli edilizio urbanistici di rilievo acquisiti con gli accessi agli atti;
- 11) Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro.

Vittorio Veneto, lì 11.03.2026

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto

