

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 200/2025

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E. dott. Leonardo Bianco**

* * * * *

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 21.01.2026.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 15.07.2026.

* * * * *

PERIZIA di STIMA

INDICE

Operazioni Peritali.	3
0. FORMAZIONE DEI LOTTI.	3
Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.	3
1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	4
3. CONFINI DEL LOTTO.	5
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.	5
5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	7
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	8
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.	10
7.1. Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.	11
7.2. Descrizione degli interni.	12
7.3. Consistenza.	13
7.4. Impianti.	15
7.5. Stato di conservazione.	15



8.	DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI – CANONE DI LOCAZIONE.	15
8.1.	Destinazione urbanistica.	15
8.2.	Pratiche edilizie.	15
8.3.	Accatastamento.	16
8.4.	Conformità edilizia.	16
8.5.	Attestato di certificazione energetica.	17
8.6.	Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell’art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.	17
9.	DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE.	18
10.	DIVISIBILITÀ.	20
11.	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.	20
12.1.	Valore unitario.	20
12.2.	Superficie commerciale.	20
12.3.	Stima.	20
12.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.	21
13.	RIEPILOGO.	21
14.	ELENCO ALLEGATI.	22

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 19.01.2026, l'Ill.mo Sig. G.E. dott. Leonardo Bianco ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 200/2025 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.



La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 21.01.2026. L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il 15.07.2026.

Oggetto della perizia è un appartamento, dotato di area scoperta di pertinenza esclusiva, cantina e garage, sito nel Comune di Paese (TV).

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

Operazioni Peritali.

Il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0. accluso alla presente perizia.

0. FORMAZIONE DEI LOTTI.

Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.

I beni, oggetto di pignoramento, formano un unico lotto di vendita, composto da un appartamento al piano terra con area scoperta di pertinenza esclusiva di mq 25 (venticinque) con cantina al piano seminterrato nonché pertinente locale garage al piano seminterrato di un condominio sito a Paese (TV).

La quota pignorata corrisponde all'intera proprietà dell'Esecutato.

1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

I beni pignorati sono siti al civico n. 16/C, int. 1, di via C. Battisti a Paese (TV).

Sia l'accesso pedonale sia l'accesso carraio all'immobile avvengono da via C. Battisti.

L'edificio è situato in una zona prevalentemente residenziale. Il supermercato più vicino dista circa m 300,00, mentre la farmacia più vicina ed i servizi principali si trovano a circa m 450,00. A m 180,00 vi è anche un multisala.

La scuola elementare è raggiungibile percorrendo m 450,00, mentre per quella dell'infanzia si devono percorrere circa m 700,00.

Il Municipio del Comune è ubicato a circa m 550,00. La stazione ferroviaria e



l'ufficio postale si trovano a circa km 1,3.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dai beni così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sez. D, Foglio 6, particella n. 186:

- subb. 27~28, cat.: A/2, cl.: 3, consist.: 5 vani, superf. catastale totale: 86 mq, totale escluse aree scoperte**: 84 mq, R.C.: € 568,10, indirizzo: via Cesare Battisti n. 16/C, piano: S1-T (** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"),

- sub. 66, cat.: C/6, cl.: 3, consist.: 15 mq, superf. catastale: 16 mq, R.C.: € 33,31, indirizzo: via Cesare Battisti, piano: S1.

Le suddette unità immobiliari, così come indicato nell'Atto di Provenienza, hanno diritto a:

*" * per la quota di 71/1000 l'appartamento alle parti comuni del fabbricato B a cui appartiene;*

** per la quota di 24/1000 il MN. 186 sub. 66 al piano interrato a cui il predetto garage appartiene;*

** per la quota di 24/1000 l'appartamento e per la quota di 3/1000 alle parti comuni del complesso edilizio e cio' ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare alle seguenti:*

- MN. 186 sub. 12 - Via Cesare Battisti - P. T. - area di manovra parcheggio di mg. 811 (ottocentoundici) - b.c.n.c. ai subb. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, dal n. 41 al n. 100;

- MN. 186 sub. 13 - Via Cesare Battisti - P. S1-T. - rampa, area di manovra - b.c.n.c. ai subb. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, dal n. 41 al n. 100;

- MN. 186 sub. 14 - Via Cesare Battisti - P. S1 - area di manovra - b.c.n.c. ai



subb. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, dal n. 41 al n. 100;

- MN. 186 sub. 15 - Via Cesare Battisti - P. T. - area scoperta di mq. 2 (due);

- MN. 186 sub. 17 - Via Cesare Battisti - P. S1-T.-1-2 – vano scale, ascensore

- b.c.n.c. ai subb. 27, 29, 31, 33, 45, 46, 47, 48, 56, 57, 58, 59, 66, 67, 74, 76, 79, 80, 83, 90, 91, 92, 96, 97, 71, 72, 98, 99, 100;

- MN. 186 sub. 101 - Via Cesare Battisti - P. T. - cat.

MN. 186 sub. 102 - C/7 - cl. U - mq. 10 - RCEuro 5,17 portico-tettoia.”.

3. CONFINI DEL LOTTO.

L'appartamento con area scoperta, subb. 27~28 della particella n. 186, confina, da nord, in senso orario, con i subb.: 30, 29, 17, 12, 26, 21, 22, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

La cantina, sub. 27 della particella n. 186, confina, da nord, in senso orario, con: terrapieno, sub. 48, sub. 14, sub. 33, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

Il garage, sub. 66 della particella n. 186, confina, da nord, in senso orario, con: sub. 14, sub. 67, terrapieno, sub. 65, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

La part. 186 su cui insiste il complesso condominiale, confina, da nord, in senso orario, con le part.lle del Fg. 28 al C.T. n.ri: 421, 259, 190, 576, 575, 1159, 1309, 1685, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

Nell'Atto di Compravendita Notaio dott.ssa Ada Stiz in Treviso, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, rep. 78.394 racc. 18.569, del 18.07.2003, si legge che i beni sono stati venduti all'Esecutata considerandoli “... *a corpo nello stato, grado ed essere in cui ... si trova(va)no, con accessioni, diritti e pertinenze,*



con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle derivanti dalla situazione di condominio, fissi ed infissi e con l'immediata trasmissione della proprietà e del possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo.

Sì richiamano le servitù per impianti tecnologici e servizi a favore ed a carico delle unità costituenti il complesso in oggetto con relativi diritti per ispezione e controllo manutentivo costituite con atto in data 12.07.2001 n. 73163 di mio repertorio registrato a Treviso in data 26 luglio 2001 al n. 5889/V atti pubblici ed ivi trascritto in data 27 luglio 2001 ai n.ri 30968/22079.

La parte acquirente, a mezzo del suo procuratore speciale, dichiara di essere a conoscenza delle servitù di passaggio e dei vincoli esistenti sull'area ove sorge il complesso immobiliare in oggetto ed in particolare:

- servitù per deroga alle limitazioni legali relative alle distanze dai confini costituita con atto autenticato dal Notaio Maurizio Bianconi in data 17.03.1999 n. 69836 di repertorio, registrato a Treviso il 29.03.1999 al n. 1186 atti privati ed ivi trascritta il 07.04.1999 ai n.ri 11355/7504;

- vincolo di area ad uso pubblico di parcheggio costituito con atto autenticato dal Notaio Maurizio Bianconi in data 22.03.1999 n. 69886 di repertorio, registrato a Treviso il 29.03.1999 al n. 1185 atti privati ed ivi trascritto il 07.04.1999 ai n.ri 11356/7505 gravante il MN. 186 sub. 12;

- servitù di passaggio per pedoni e veicoli costituita con atto in data 07.03.1985 n. 15756 di repertorio Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato in data 26.03.1985 al n. 2385 atti pubblici ed ivi trascritto il 05.04.1985 ai n.ri 7582/6392;

- servitù di passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo con l'esclusione della sosta, della servitù per posizionamento di un cancello di apertura



costituite con atto in data 16.07.1999 n. 71338 di repertorio Notaio Maurizio Bianconi di Treviso citato in premessa, servitu' meglio evidenziate nella planimetria allegata sub. B) a detto atto;

- servitu' per deroga alle limitazioni legali relative alle distanze dai confini al fine di consentire la costruzione del fabbricato residenziale a cui appartengono le unita' immobiliari in oggetto costituita con il piu' volte citato atto di compravendita in data 16 luglio 1999 n. 71338 di rep. Notaio Bianconi".

5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'Esecutato è pieno proprietario del lotto di vendita costituito dai beni individuati al precedente paragrafo 2. e più precisamente,:

- per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà, in forza dell'Atto di Compravendita rep. 78.394 racc. 18.569 del 18.07.2003 Notaio dott.ssa Ada Stiz in Treviso, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso. L'Atto risulta essere stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 07.08.2003 al numero di registro generale 33795 e numero di registro particolare 22414;

- per l'ulteriore diritto pari a 1/2 della piena proprietà, in forza dell'Atto Giudiziario per causa di morte, accettazione tacita di eredità, accertata giudizialmente dal Tribunale di Treviso, repertorio n. 1779 del 17 ottobre 2024. L'Atto risulta essere stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 29.01.2025 al numero di registro generale 2840 e numero di registro particolare 1958.

Si evidenzia che i suddetti titoli legittimanti il possesso dei beni per l'intera piena proprietà hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 19.06.2025.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato e delle Parti tutte coinvolte nella



presente Procedura sono riportate nell'Allegato 4.b.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati gravano, alla data del 19.06.2025, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Certificazione Notarile in Atti, redatta dal dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), via San Francesco D'Assisi n. 6:

"Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Stiz Ada del 18 luglio 2003 repertorio n. 78395 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12 agosto 2003 al numero generale 34546 e al numero particolare 8190 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa A Responsabilità Limitata Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Via Battaglion Framarin N. 18, per capitale di € 148.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 296.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 27 graffato con Foglio 6 Particella 186 Subalterno 28, NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 66 siti nel comune di Paese (TV). A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 29 giugno 2023 ai nn. 24295/3486 di rettifica (Rinnovazione).

Ipoteca Della Riscossione ruolo, avviso di accertamento atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 4 agosto 2022 repertorio n. 3956/11322 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 5 agosto 2022 al



numero generale 32959 e al numero particolare 5745 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 Treviso, per capitale di € 35.292,05 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 70.584,10, a carico di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale su NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 27 graffato con Foglio 6 Particella 186 Subalterno 28, NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 66 siti nel comune di Paese (TV).

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Stiz Ada del 18 luglio 2003 repertorio n. 78395 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 29 giugno 2023 al numero generale 24295 e al numero particolare 3486 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 148.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 296.000,00, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 27 graffato con Foglio 6 Particella 186 Subalterno 28, NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 66 siti nel comune di Paese (TV). Nota in rettifica alla formalità iscritta presso l'Ufficio del Registro di Treviso il 12 agosto 2003 al numero generale 34546 e al numero particolare 8190 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Ipoteca Della Riscossione ruolo, avviso di accertamento atto Agenzia Delle



Entrate Riscossione di Roma del 27 dicembre 2024 repertorio n. 5168/11324 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30 dicembre 2024 al numero generale 49273 e al numero particolare 7962 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 Treviso, per capitale di € 25.085,44 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.170,88, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale su NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 28 graffato con Foglio 6 Particella 186 Subalterno 27, NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 66 siti nel comune di Paese (TV).

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Treviso del 23 maggio 2025 repertorio n. 4336 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 19 giugno 2025 al numero generale 23248 e al numero particolare 16497 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 27 graffato con Foglio 6 Particella 186 Subalterno 28, NCEU Sezione Urbana D Foglio 6 Particella 186 Subalterno 66 siti nel comune di Paese (TV)."

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 10.06.2026, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sui beni individuati al precedente paragrafo 2.

7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.



7.1. Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.

Il Complesso Condominiale “Le Caravelle”, di cui fa parte il lotto di vendita, è stato realizzato tra l'anno 1999 e l'anno 2001 ed è costituito da numero 33 alloggi distribuiti su numero 3 fabbricati accostati che si sviluppano per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile. Il piano interrato si estende per tutta la zona sottostante i 3 fabbricati e forma un'unica superficie destinata a cantine e garage.

Dalla relazione tecnica allegata alla C.E. n. 10897 del 18.11.1998, si evince che ognuno “... dei tre blocchi è edificato su base rettangolare di circa ml. ... 19,80 “... x 17, con un'altezza H pari a ml. 9.50. ... il blocco scale – ascensore è stato collocato in centro al manufatto ... il piano interrato con ... tre vani scale – ascensore ...” 35 “... garage e ...” 38 “... ripostigli ... Tutto il complesso si regge su pilastratura in C.A. che va dal piano interrato alla copertura, struttura che ha forma a padiglione ... Le murature perimetrali di tamponamento, in laterizio forato, avranno ... delle contropareti ... in laterizio, con interposti dei pannelli isolanti ... L'oscuramento dei vari alloggi, alla luce esterna è dato da ...” persiane verdi “... mentre il serramento vetrato sarà ... in vetro – camera ... Le tinteggiature esterne dei tre blocchi ... saranno realizzate a due colori tipo pastello “, per la precisione in due tonalità di beige, con i parapetti delle terrazze e numero due fasce di piano tinteggiati, invece, in bianco.

Il piano interrato ospita ulteriori cinque posti auto ad uso condominiale.

Lo scoperto comune condominiale è adibito ad area di manovra e parcheggio ed è pavimentato con betonelle.

L'ingresso al vano scale condominiale è chiuso tramite un portoncino vetrato. Le porte metalliche dell'ascensore sono verniciate in rosso. La pavimentazione è costituita da lastre quadrate in pietra beige e marroni. I gradini sono rivestiti da



lastre in pietra beige. Le pareti sono finite con uno spatolato color rosa rosa pesca.

L'interrato ha pavimentazione in calcestruzzo e soffitto in lastre predalles tinteggiate di bianco. I basculanti dei garage sono metallici ad apertura manuale. I varchi d'ingresso all'interrato sono chiusi da cancelli costituiti da una rete metallica ad apertura elettrica.

7.2. Descrizione degli interni.

Si ritiene d'uopo premettere che è stato eseguito un rilievo dimensionale di tutti i vani che formano il lotto, fatta eccezione per la cantina nell'interrato, a cui non è stato permesso l'accesso da parte dell'occupante, in quanto non erano a sua disposizione le relative chiavi. Quanto rilevato è risultato sostanzialmente corrispondere a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto autorizzati, fatta eccezione per le dimensioni del bagno principale e della camera adiacente l'angolo cottura, nell'appartamento, nonché per le dimensioni del garage nell'interrato, tutte minori rispetto a quanto previsto in progetto. Il bagno principale presenta anche una pianta leggermente difforme rispetto a quella autorizzata. La discrepanza tra quanto realizzato e quanto dichiarato nel titolo edilizio resta, comunque, contenuta entro le tolleranze attuali di Legge ed i vani mantengono i requisiti per la relativa fruibilità. Ciò premesso, nel seguito, si farà riferimento alle dimensioni riportate nel rilievo allegato alla presente relazione. Per il dettaglio delle finiture, si rimanda, invece, al rilievo fotografico allegato.

L'appartamento pignorato occupa la porzione sud-ovest del piano terra del blocco centrale del complesso Condominiale "Le Caravelle".

Posto che le superfici riportate nel seguito sono quelle calpestabili dei vani, l'alloggio è costituito da:

- un vano soggiorno-pranzo dotato di angolo cottura di circa mq 32,95, che si



affaccia su di una corte esclusiva,

- un disimpegno di circa mq 1,19,
- una camera singola di circa mq 10,06,
- un bagno principale finestrato di circa mq 5,88,
- una camera matrimoniale di circa mq 14,11, dotata di corte esclusiva e bagno cieco di circa mq 4,06.

La superficie calpestabile totale dell'abitazione è pari a circa mq 68,25, mentre quella complessiva delle due corti esclusive viene dichiarata, nella relativa planimetria catastale, pari a mq 25,00.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate in color crema, mentre il soffitto è tinteggiato di bianco.

La pavimentazione del vano soggiorno-cucina e del disimpegno è costituita da piastrelle rosa-beige posate in diagonale, mentre quella delle camere è in parquet di legno dello stesso color nocciola di infissi e porte interne.

Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet e wc in ceramica bianca, oltre ad una vasca. Sono presenti gli attacchi per la lavatrice. Il pavimento è rivestito da piastrelle giallo-beige, così come la porzione inferiore delle pareti, le quali per la parte superiore sono rivestite, per quasi tutta l'altezza, da piastrelle bianche.

Il garage di mq 14,04 ha le stesse finiture degli spazi comuni del piano interrato. Il basculante è ad apertura manuale.

Poiché non è stato possibile prendere visione della cantina, la scrivente fa riferimento alla superficie calpestabile restituita nel progetto autorizzato, che è pari a mq 4,90.

7.3. Consistenza.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la



superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 7.2. Posto che non è stato possibile prendere visione della cantina, la scrivente farà riferimento a quanto restituito nel progetto autorizzato, in quanto eventuali difformità nello stato realizzato andrebbero ad incidere, nella S.E.L. del lotto, verosimilmente in maniera risibile

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto

Superf. principali	1,00 *	80,40 mq	circa	80,40 mq
Corte esclusiva	0,15 *	25,00 mq	circa	3,75 mq
Cantina	0,25 *	5,78 mq	circa	1,45 mq
Garage	0,50 *	15,26 mq	circa	<u>7,63 mq</u>
Totale S.E.L. LOTTO:				93,23 mq



7.4. Impianti.

L'impianto di idrotermosanitario è autonomo e la caldaia è installata all'interno dell'angolo cottura nell'alloggio. I corpi radianti sono costituiti da radiatori lamellari.

L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto ed è servita di energia elettrica e gas metano.

Lo stabile è allacciato alla fognatura comunale ed è dotato di impianti di telefonia, videocitofonico e tv.

7.5. Stato di conservazione.

Lo stato conservativo del bene è da considerarsi normale.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI – CANONE DI LOCAZIONE.

Dalla documentazione pubblicata nel sito del Comune di Paese (TV) e nel portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato ai servizi catastali e di pubblicità immobiliare, nonché dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

8.1. Destinazione urbanistica.

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Paese (TV) ha indicato di fare riferimento all'elaborato "Tav. 2D1" del Piano degli Interventi, ove viene indicato che il Condominio si trova in Zona Territoriale Omogenea B2/12, aree consolidate da riqualificare, regolata dagli artt. 50 + 53 delle N.T.O. L'Ufficio ha, inoltre, specificato che sul complesso insiste solo il vincolo aeroportuale.

8.2. Pratiche edilizie.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Paese (TV), con riferimento ai beni pignorati, ha fornito alla scrivente della documentazione individuata in autonomia



dallo stesso Ente. Da quanto messo a disposizione, si evince che la costruzione del complesso condominiale è stata realizzata in forza di:

- Concessione Edilizia n. 10897, prot. n. 19376, in data 18.11.1998,
- Concessione Edilizia n. 10897, prot. n. 19182, in data 09.08.1999,
- Concessione Edilizia n. 10897, prot. n. 5436 in data 04.06.2001,
- Concessione Edilizia n. 10897, prot. n. 26487 in data 04.06.2001.

Il Collaudo statico del fabbricato risulta essere stato depositato, presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso, in data 24.05.2001 al n. di prot. 971.

Il Permesso di Abitabilità n. 10897 è stato rilasciato dal Comune in data 28.06.2001.

8.3. Accatastamento.

L'intestazione attuale dei beni, nelle visure storiche per immobile, non è stata correttamente aggiornata.

Le planimetrie catastali presentano verosimilmente le difformità già indicate al precedente paragrafo 7.2 ed illustrate anche al successivo paragrafo 8.4., ove verranno contabilizzate anche le relative spese di regolarizzazione.

8.4. Conformità edilizia.

Come già anticipato al paragrafo 7.2, quanto rilevato è risultato sostanzialmente corrispondere a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto autorizzati, fatta eccezione per le dimensioni del bagno principale e della camera adiacente l'angolo cottura, nell'appartamento, nonché per le dimensioni del garage nell'interrato, tutte minori rispetto a quanto previsto in progetto. In particolare, la lunghezza dei vani menzionati è risultata essere minore di quanto autorizzato.

Inoltre, il bagno principale ha pianta rettangolare, difforme rispetto a quella autorizzata.



Poiché le minori dimensioni risultano, comunque, contenute entro le tolleranze attuali di Legge ed i vani mantengono i requisiti per la relativa fruibilità, quanto sopra riferito è da considerarsi sanabile. Si ritiene che le relative spese di regolarizzazione possano verosimilmente ammontare ad € 2.000,00, spese tecniche comprese.

8.5. Attestato di certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica fornito dal Conduttore indica che l'immobile è in classe "D".

8.6. Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.

In data 24.05.2026, la scrivente ha chiesto, a mezzo e-mail, all'Amministrazione Condominiale:

"... le informazioni, ai sensi dell'art. 173 bis, comma 9, delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, ovvero:

"... l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ...

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto ...

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ...

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ...",

nonché le informazioni indicate ai commi 4 e 5 del suddetto articolo:

"... l'esistenza di formalità, vincoli o oneri ... di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ...;

... l'esistenza di formalità, vincoli e oneri ... di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ...".



... le tabelle millesimali, il Regolamento del Condominio e se quest'ultimo abbia natura contrattuale.

... - il rapporto dare/avere dell'esecutato, l'ammontare totale degli insoluti, quelli relativi all'annualità in corso e quelli dell'anno precedente,

- eventuali deliberazioni dell'assemblea relative a spese straordinarie per riparazioni o innovazioni, o che prevedano particolari oneri e vincoli a carico della ditta intestataria dell'unità pignorata.

... eventuali spese straordinarie che potrebbero essere sostenute dal Condominio in un futuro prossimo, nonché la relativa quota annuale che risulterebbe a carico della proprietà dei beni pignorati sopra indicati. ...".

Dopo alcuni solleciti, di cui uno a mezzo e-mail del 10.06.2026, la scrivente non ha, allo stato, ricevuto ancora risposta in merito a quanto richiesto.

Infine, dall'Atto di Compravendita Notaio dott.ssa Ada Stiz in Treviso, rep. 78.394 racc. 18.569, del 18.07.2003, si possono evincere i vincoli riportati al precedente paragrafo 4.

9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

L'immobile è risultato essere occupato.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso, ha comunicato che, dalle ricerche effettuate alla data del 22.05.2026, è stato possibile individuare un contratto di locazione che riguarda il lotto oggetto di perizia.

Il sopra citato contratto risulta essere stato stipulato in data 30.04.2026 e registrato il 07.05.2026. All'art 1 viene specificato che *"Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01.05.2026 al 30.04.2029, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire*



l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.", mentre all'Art. 2 viene indicato il "canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il 05.02.2024 tra APE, UPPI, ASPPI, CONFAPPI, CONFABITARE, SUNIA, SICET, UNIAT, APPC, ASSOCASA, FEDERCASA e depositato il 06.02.2024 a mezzo PEC presso il Comune di Paese (TV), è convenuto in euro 6.600,00 (seimilaseicento/00), da pagarsi in rate mensili di Euro 550,00 ... Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75%, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione".

La scrivente ritiene congruo il canone di locazione sopra citato. Il contratto in questione è stato stipulato e registrato in data successiva al pignoramento. Ne



consegue che il contratto non è opponibile alla presente Procedura.

10. DIVISIBILITÀ.

Il lotto si ritiene indivisibile.

11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di stimarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili residenziali simili, nella zona del Comune di Paese (TV) ove insiste il bene, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati da:

- agenzie immobiliari della zona,
- l'Agenzia delle Entrate,
- il Borsino Immobiliare,

Alla luce dei dati reperiti, si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, risulterebbe pari a circa €/mq 1.550,00.

12.2. Superficie commerciale.

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 7.3.

12.3. Stima.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.



Valore commerciale del lotto:

mq 93,23 x €/mq 1.550,00 = € 144.506,50

Spese probabili da detrarre per regolarizzare il lotto pignorato: € - 2.000,00

Cautelativa Valutazione delle possibili spese condominiali

insolute relative al biennio anteriore alla data del decreto di

trasferimento del bene: € - 2.000,00

€ 140.506,50

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 140.506,50, che si arrotonda ad € 141.000,00.

12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale dei beni, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento dei beni ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi dei beni, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

€ 141.000,00 x 0,90 = € 126.900,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 126.900,00, che viene arrotondato ad € 127.000,00.

13. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 127.000,00 (Euro centoventisettemila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:



Catasto Fabbricati, Comune di Paese (TV), Sez. D, Foglio 6, particella n. 186, subb. 27~28 e sub. 66.

14. ELENCO ALLEGATI.

AII. 0.: Resoconto delle operazioni peritali.

AII. 1.: Rilievo Fotografico.

AII. 2.: Scheda dell'Ordinanza di Vendita.

AII. 3.: Documentazione Catastale: estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico, n. 2 visure storiche per immobile e n. 2 planimetrie catastali.

AII. 4.: Titolo di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti:

AII. 5.: Pratiche Edilizie.

AII. 6.: Documentazione – Accertamenti: Richieste informazioni all'Amministratore del Condominio, Attestato di Prestazione Energetica, n. 3 Ispezioni Ipotecarie, Nota di Accettazione dell'eredità, Richiesta Agenza delle Entrate e Riscontro, Contratto di Locazione, Elaborato grafico di rilievo – pianta, Osservazioni del Creditore Procedente, Riscontro dell'Esperto alle Osservazioni.

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 16 giugno 2026

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

