

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 369/2024 R.E., promossa da:

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE ED IN SUA
RAPPRESENTANZA IL SOGETTO MANDATARIO

entrambi, rappresentati e difesi da Avv.to Davide Sarina;
con l'intervento di

SOGGETTO CREDITORE INTERVENUTO

rappresentato dal Responsabile dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione.

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 2

SOGGETTO ESECUTATO N° 3

Debitori esegutati.

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1)	INCARICO E QUESITO	Pag.	3
2)	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.	3
3)	PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI	Pag.	7
4)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	Pag.	9
5)	TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE		



	<i>INTESTAZIONE</i>	Pag. 12
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI</i>	
	<i>PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 14
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 14
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 16
6.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 23
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI</i>	
	<i>PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 24
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE</i>	
	<i>DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 24
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 25
8.2)	<i>La descrizione generale del lotto pignorato</i>	Pag. 26
8.3)	<i>La descrizione dell'abitazione</i>	Pag. 27
8.4)	<i>La descrizione del manufatto accessorio</i>	
	<i>pertinenziale</i>	Pag. 31
8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta pertinenziale</i>	Pag. 33
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 34
10)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE</i>	
	<i>ENERGETICA</i>	Pag. 35
11)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 35
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA</i>	
	<i>DIVISIBILITA'</i>	Pag. 36
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE</i>	
	<i>URBANISTICA</i>	Pag. 37
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'</i>	



	<i>URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 38
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 41
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 43
17)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 47
18)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 48

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 18/07/2025, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Paola Torresan -, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente, in data 22/07/2025, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. e prestando anche giuramento, ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 21/07/2025 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali;



- in data 23/07/2025 a mezzo p.e. prima e successivamente in data 31/07/2025 a mezzo p.e.c. è stata inoltrata, al Comune di Morgano una richiesta di accesso agli atti, per l'acquisizione della documentazione urbanistica e l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato provvedeva a fornire la documentazione richiesta in data 20/08/2025;
- in data 23/07/2025 e 31/07/2025 è stata inoltrata, al servizio di Polizia Locale del Comune di Morgano, una richiesta volta ad ottenere la verifica di eventuale sussistenza di dichiarazioni di ospitalità presentate per la consistenza immobiliare colpita da pignoramento e l'amministrazione interpellata, a seguito di ulteriore sollecito del 27/10/2025, ha fornito risposta con propria nota del 30/10/2025;
- in data 22/07/2025 lo scrivente ha inoltrato al Comune di Morgano - Ufficio dei Servizi Demografici - una richiesta di certificazione cumulativa per conoscere i soggetti residenti presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento e l'ufficio interpellato ha provveduto a fornire il documento richiesto in data 24/07/2025;
- in data 23/07/2025 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate a mezzo p.e.c. una richiesta di accertamento volta a conoscere l'eventuale sussistenza di contratti d'affitto e/o comodato d'uso gravanti sulla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'ufficio interpellato ha dato risposta con propria nota del 31/07/2025;



- in data 21/07/2025 e 17/12/2025 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare -.

- in data 20/10/2025, a seguito di richiesta dello scrivente avanzata al sopralluogo del 14/10/2025, il soggetto esecutato n° 3 provvedeva a consegnare allo scrivente il titolo di provenienza della consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato in data 23/07/2025, per comunicare al Custode Giudiziale la regolarità della documentazione prodotta dal creditore procedente e per raccogliere la preventiva disponibilità dei soggetti esecutati, che occupano l'immobile, al fine di esperire il sopralluogo congiunto presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

Con questa premessa, in data 14/10/2025 ore 14,30=, lo scrivente si è recato presso la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 20 di Via Morgana, in Comune di Morgano, Provincia di Treviso, dove veniva riscontrata la presenza del Custode Giudiziale e dei soggetti esecutati, segnalando che soltanto il soggetto esecutato n° 1 ha partecipato in modo continuativo alle operazioni peritali condotte dallo scrivente sui fabbricati pignorati.

Con il consenso del soggetto debitore esecutato n° 1 intervenuto al sopralluogo e con il pari consenso del Custode Giudiziale, lo



scrivente ha potuto quindi dare avvio alle operazioni peritali, ed eseguire le consuete verifiche di natura tecnica ed edilizie sulle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza immobiliare.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati i fabbricati con le rispettive pertinenze colpite da pignoramento, rilevandone la destinazione d'uso, la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, le criticità impiantistiche, i danneggiamenti, le possibilità di accesso, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stato verificato lo stato occupazionale delle unità immobiliari pignorate e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche tecniche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che è stata anticipata alle parti ed agli aventi titolo la copia del presente elaborato peritale, al fine di raccogliere la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.



3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare, a destinazione residenziale, costituita dalla porzione centrale di un edificio "in linea", per la parte abitativa di tipo monofamiliare, oltre che ad un manufatto accessorio ed area scoperta di pertinenza.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra mentre il corpo accessorio, a magazzino, si sviluppa ad un solo piano fuori terra.

I beni immobili colpiti da pignoramento sono identificati dalla toponomastica del Comune di Morgano con il civico n° 20 della Via Morgana, in una zona marginale del Comune di Morgano situata fra le località di Chizzetta a Sud - Est, Istrana a Nord e Villanova ad Ovest. L'abitazione ed il manufatto accessorio oggetto della procedura esecutiva, hanno rispettivamente propria autonomia funzionale ed autonoma possibilità di accesso.

L'abitazione ha accesso diretto dalla Via pubblica, mediante un accesso pedonale posto in posizione lievemente arretrata dalla via pubblica, mentre per quanto riguarda il manufatto utilizzato a magazzino l'autonomia di accesso è garantita da una viabilità privata di proprietà di terzi utilizzata in servitù attiva su fondo altrui, insistente ad Ovest della consistenza immobiliare pignorata.

In considerazione delle caratteristiche della consistenza immobiliare, degli impianti tecnologici, degli accessi e della complementarietà delle unità immobiliari ivi visionate, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un



utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita la consistenza immobiliare colpita da pignoramento ed oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** porzione centrale di fabbricato trifamiliare residenziale con sviluppo al piano terra e primo oltre ad un fabbricato accessorio a magazzino, pertinenze e scoperto esclusivo, unitamente alle altre parti comuni condominiali come da C.C. e diritti reali di godimento su fondo altrui.

La consistenza immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati dal mappale n° 18 sub 1, dal mappale n° 18 sub 2 e dal mappale n° 18 sub 3, tutti in - Foglio 2 del Comune di Morgano.

Infine, lo scrivente deve precisare che non è oggetto della presente valutazione l'arredamento presente all'interno della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, benché ripreso negli scatti fotografici, come non sono oggetto della valutazione i macchinari dell'impianto di climatizzazione ed i sensori con le centraline dell'impianto anti intrusione, ove esistenti. Per loro stessa natura i suddetti beni mobili sono soggetti ad usura e sono facilmente rimovibili dalle rispettive sedi.

Verrà pertanto considerata nella presente valutazione la sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione e dell'impianto anti intrusione, ove esistenti, in quanto esse sono riconducibili alla parte fissa dei rispettivi impianti, solidali con il fabbricato.



4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è così identificata presso la banca dati della P.A.

Lotto unico

Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Morgano (TV)

Foglio 2

M.N° 18 sub 1 Via Morgana, n° 9, piano T. - Categoria F/1 - area urbana di mq. 1.100 - (allegati n° 1).

M.N° 18 sub 2 Via Morgana, n° 9, piano T., 1° - Categoria A/2 - Classe 2[^] - Consistenza vani 9,0 - Superficie catastale totale mq. 158 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 153 - R.C.€. 859,90 (allegati n° 1).

M.N° 18 sub 3 Via Morgana, n° 9, piano T. - Categoria C/6 - Classe 1[^] - Consistenza mq. 88 - Superficie catastale totale mq 104 - R.C.€. 190,88 (allegati n° 1).

Le coerenze al Catasto Fabbricati

L'abitazione ed il manufatto accessorio con l'area scoperta pertinenziale individuate dai M.N. 18 sub 1, 2 e 3 formano un corpo unico, che, in senso orario confina a Nord con il mappale n° 611; ad



Est con il mappale n° 466; a Sud con la via pubblica, Via Morgana e con il mappale n° 379; ad Ovest con i mappali n° 17 e n° 598; tutti in foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Morgano.

Ditta catastale per il mappale n° 18 sub 1

1) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il marito mancato ai vivi in data [REDACTED];

2) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$;

3) SOGGETTO ESECUTATO n° 2 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$;

4) SOGGETTO ESECUTATO n° 3 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$.

Ditta catastale per il mappale n° 18 sub 2

1) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il marito mancato ai vivi in data [REDACTED];

2) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$;

3) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in diritto di abitazione per quota di $\frac{1}{2}$;

4) SOGGETTO ESECUTATO n° 2 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$;

5) SOGGETTO ESECUTATO n° 3 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$.

Ditta catastale per il mappale n° 18 sub 3

1) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il marito mancato ai vivi in data [REDACTED];

2) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di $\frac{1}{6}$;

3) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in diritto di abitazione per



	quota di ½;	
	4) SOGGETTO ESECUTATO n° 2 in proprietà per quota di 1/6;	
	5) SOGGETTO ESECUTATO n° 3 in proprietà per quota di 1/6.	
	Parti comuni condominiali:	
	Dall'esame degli elaborati catastali ed in particolare dall'esame delle	
	planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico unitamente	
	all'elenco dei subalterni, emerge che l'abitazione partecipa in quota	
	parte, alla comunione sulle murature perimetrali poste ad Est ed	
	Ovest dell'unità residenziale, in quanto murature comuni con le	
	abitazioni adiacenti insistenti rispettivamente sul mappale n° 466 ad	
	Est e con l'abitazione insistente sul mappale n° 17 ad Ovest.	
	Si precisa inoltre che, da esame della documentazione acquisita e	
	dalle informazioni fornite al sopralluogo dal soggetto esecutato n° 3,	
	sussiste un diritto di transito sul mappale n° 17, per accedere all'area	
	scoperta del mappale 18 insistente a Nord dell'abitazione colpita da	
	pignoramento.	
	Il diritto di transito a carico del mappale n° 17 ed a favore del	
	mappale n° 18 risulta essere stato costituito con titolo (allegato n° 3).	
	Catasto Terreni	
	Il complesso immobiliare, che comprende la consistenza oggetto	
	della presente relazione, forma un fabbricato monofamiliare con	
	accessori e pertinenze esclusive ed insiste su di un fondo così	
	catastralmente identificabile:	
	Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio	
	Servizi Catastali	



Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Morgano (TV)

Foglio 2

M.N° 18 di Ha. 0.12.76 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica tutto il fondo, sul quale insistono le unità immobiliari colpite da pignoramento.

Le coerenze in mappa al Catasto Terreni

Da esame della mappa del Catasto Terreni (allegato n° 2) è emerso che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è ricompresa nella maggior superficie formata dal mappale n° 18 in foglio 2 del Comune di Morgano.

Il fondo individuato dal mappale 18 forma un corpo unico, che, in senso orario confina a Nord con il mappale n° 611 del Catasto Terreni; ad Est con il mappale n° 466 del Catasto Terreni; a Sud con la via pubblica, Via Morgana e con il mappale n° 379 del Catasto Terreni, ad Ovest con il mappale n° 17 e con il mappale n° 598, entrambi del Catasto Terreni.

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Da esame delle visure ipotecarie esperite è emerso che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è pervenuta in capo ai soggetti debitori esegutati in forza del seguente titolo:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge a seguito del decesso del *de cuius*, coniuge del soggetto debitore esegutato n° 1) e genitore dei soggetti esegutati n° 2) e n° 3), mancato, ai vivi in



data [REDACTED] (allegati n° 3).

La dichiarazione di successione risulta essere stata presentata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 10/01/2023 con n° 527121/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Treviso in data 12/01/2023 al n° 954 di reg. gen. ed al n° 742 di reg. part., a cui ha fatto seguito il successivo:

- Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario n° 3127 di Rep. del Tribunale di Treviso emesso in data 02/07/2020, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/07/2020 al n° 19723 di reg. gen. ed al n° 13219 di reg. part. (allegati n° 5).

In precedenza la consistenza immobiliare oggetto della presente è pervenuta al soggetto debitore esecutato n° 1) ed al *de cuius*, marito del soggetto debitore esecutato n° 1) e genitore dei soggetti esecutati n° 2) e n° 3), in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita in data 02/12/2004 n° 67.941/36.228 di Rep. del Notaio Giopato Francesco di Treviso, ivi trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 21/12/2004 al n° 54.047 di reg. gen ed al n° 34.972 di reg. part. (allegato n° 4)

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui ai mappali n° 18 sub 1, 2 e 3 in Foglio 2 del Comune di Morgano, è il seguente:

- 1) SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di 4/6;



2) SOGGETTO ESECUTATO n° 2 in proprietà per quota di 1/6;

3) SOGGETTO ESECUTATO n° 3 in proprietà per quota di 1/6.

Si segnala che il soggetto debitore esecutato n° 1 risulta titolare, ex art. 540 del C.C., del diritto di abitazione sulla casa coniugale, a far data dalla morte del coniuge, mancato ai vivi in data [REDACTED].

Il diritto reale di abitazione risulta trascritto e volturato a favore del coniuge superstite (soggetto esecutato n° 1), ma non emerge dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta a cura del soggetto creditore precedente.

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del Certificato Notarile, redatto ai sensi della Legge 302/1998 a cura del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG), con aggiornamento al 02/10/2024, e dall'esame delle successive visure esperite dallo scrivente, in data 21/07/2025 ed aggiornate al 17/12/2025, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 5), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 10/09/2024 n. 6.353 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 30/09/2024 ai numeri:

Reg Gen. n. 35.012 Reg. Part. n. 25.463

a carico delle seguenti unità negoziali:



Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F725 – Morgano (TV)
Catasto: Fabbricati
Foglio 2 Particella: 18 Sub. 1
Natura: F1 Area urbana
Consistenza: mq. 1.100 - Indirizzo Via Morgana n° 9

1.2. Immobile n. 2

Comune: F725 – Morgano (TV)
Catasto: Fabbricati
Foglio 2 Particella: 18 Sub. 2
Natura: A2 Abitazione di tipo civile
Consistenza: vani. 9 - Indirizzo Via Morgana

1.3. Immobile n. 3

Comune: F725 – Morgano (TV)
Catasto: Fabbricati
Foglio 2 Particella: 18 Sub. 3
Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Indirizzo Via Morgana n° 9

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 00799960158

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1



Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 2/3 della proprietà.

- SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/6 della proprietà.

- SOGGETTO ESECUTATO N° 3

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/6 della proprietà.

6.2) Le iscrizioni

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 02/12/2004 n. 67.942/36.229 di rep. del Notaio Giopato Francesco di Treviso (TV)

Capitale €. 180.000,00

Somma €. 324.000,00

Iscritta a Treviso in data 21/12/2004 ai numeri:

Reg. Gen. n. 54.048

Reg. Part. n. 12.966

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 1

Natura: EU Ente Urbano

Indirizzo Via Morgana n° 9

1.2. Immobile n. 2

Comune: F725 – Morgano (TV)



	Catasto:	Fabbricati	
	Foglio 2	Particella: 18 Sub. 2 – Consistenza vani 9	
	Natura:	A2 Abitazione di tipo civile	
	Indirizzo Via Morgana 9 - Piano T-1°		
	1.3. Immobile n. 3		
	Comune:	F725 – Morgano (TV)	
	Catasto:	Fabbricati	
	Foglio 2	Particella: 18 Sub. 3	
	Natura:	C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	
	Consistenza:	88 mq	
	Indirizzo Via Morgana n° 9 - Piano T.		
	<u>Soggetti a favore:</u>		
	• SOGGETTO CREDITORE – C.F.:00208740266		
	Relativamente all’unita negoziale n. 1, quota di 1/1 della		
	proprietà.		
	<u>Soggetti contro:</u>		
	• SOGGETTO NON ESECUTATO (DECEDUTO)		
	Relativamente all’unita negoziale n. 1, quota di ½ della		
	proprietà.		
	• SOGGETTO ESECUTATO N° 1		
	Relativamente all’unita negoziale n. 1, quota di ½ della		
	proprietà.		
	II) Titolo: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del		
	26/03/1992 n. 409/92 di repertorio dell’Ufficiale Giudiziario del		
	Tribunale di Treviso (TV)		



	Capitale €. 4.627,75	Somma €. 10.140,02	
	Iscritta a Treviso in data 16/03/2009 ai numeri:		
	Reg. Gen. n. 9.037	Reg. Part. n. 1.813	
	a carico delle seguenti unità negoziali:		
	<u>Unità Negoziale n. 1:</u>		
	1.1. Immobile n. 1		
	Comune:	F725 – Morgano (TV)	
	Catasto:	Fabbricati	
	Foglio 2	Particella: 18	Sub. 2 – Consistenza vani 9
	Natura:	A2	Abitazione di tipo civile
	Indirizzo Via Morgana 9 - Piano T-1°		
	1.2. Immobile n. 2		
	Comune:	F725 – Morgano (TV)	
	Catasto:	Fabbricati	
	Foglio 2	Particella: 18	Sub. 3
	Natura:	C6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
	Consistenza mq. 88 - Indirizzo Via Morgana n° 9 - Piano TE.		
	1.3. Immobile n. 3		
	Comune:	F725 – Morgano (TV)	
	Catasto:	Fabbricati	
	Foglio 2	Particella: 18	Sub. 1
	Natura:	T	Terreno
	Consistenza	1100 mq	
	Indirizzo Via Morgana n° 9		
	<u>Soggetti a favore:</u>		



- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 80078750587

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

III) Titolo: Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 e delle successive modifiche del 03/07/2009 n. 110274/113 di repertorio dell'Ente creditore con sede a Torino (TO).

Capitale €.	46.194,28	Somma €.	92.388,56
-------------	-----------	----------	-----------

Iscritta a Treviso in data 13/07/2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 26.598 Reg. Part. n. 6.029

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 1

Natura: EU Ente Urbano

Indirizzo N.D

1.2. Immobile n. 2

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 2 – Consistenza vani 9



Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Indirizzo Via Morgana 9 - Piano T-1°

1.3. Immobile n. 3

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 3

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza mq. 88

Indirizzo Via Morgana.

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 05165540013

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

Per la suddetta nota di trascrizione risulta presentata l'annotazione, del 23/07/2010, per riduzione della somma, al n° 27.159 di Reg. Gen ed al n° 4.309 Reg. Part.

IV) Titolo: Ipoteca Amministrativa derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo del 31/05/2023 n. 4406/11323 di repertorio dell'Ente di riscossione con sede a Roma (RM).

Capitale €. 57.104,94

Somma €. 114.209,88

Iscritta a Treviso in data 16/06/2023 ai numeri:



Reg. Gen. n. 22.657 Reg. Part. n. 3.195

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 1

Natura: F1 Area Urbana

1.2. Immobile n. 2

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 2 – Consistenza vani 9

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Indirizzo Via Morgana 9 - Piano T-1°

1.3. Immobile n. 3

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 3

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza mq. 88

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 2/3 della proprietà.

Soggetti contro:



- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di 2/3 della proprietà.

V) Titolo: Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 02/12/2004 n. 67942 di repertorio del Notaio Francesco Giopato di Treviso (TV).

Capitale €.	180.000,00	Somma €.	324.000,00
-------------	------------	----------	------------

Iscritta a Treviso in data 04/12/2024 ai numeri:

Reg. Gen. n. 44.597 Reg. Part. n. 7.169

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 1

Natura: EU ENTE URBANO

Indirizzo Via Morgana, 9

1.2. Immobile n. 2

Comune: F725 – Morgano (TV)

Catasto: Fabbricati

Foglio 2 Particella: 18 Sub. 2 – Consistenza vani 9

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Indirizzo Via Morgana 9 - Piano T-1°

1.3. Immobile n. 3

Comune: F725 – Morgano (TV)



Catasto:	Fabbricati
Foglio 2	Particella: 18 Sub. 3
Natura:	C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Consistenza	mq. 88
<u>Soggetti a favore:</u>	
• SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 00208740266	
Relativamente all’unita negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.	
<u>Soggetti contro:</u>	
• SOGGETTO NON ESECUTATO (DECEDUTO)	
Relativamente all’unita negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà.	
• SOGGETTO ESECUTATO N° 1	
Relativamente all’unita negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà.	

6.3) I vincoli accessori e le precisazioni del titolo di provenienza

Dall’esame del titolo di provenienza (allegato n° 4) è inoltre emerso che all’art. 2 dell’atto sopra citato viene specificato che:

” L’immobile si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù richiamate nell’atto di provenienza in data 29 ottobre 1981 rep. 22568 notaio dr. Fumo di Treviso, ivi registrato il 17 novembre 1981 n. 9483 pubblici, e con immediata trasfusione della parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di



fatto”.

Si segnala che il soggetto debitore esecutato n° 1 risulta titolare, ex art. 540 del C.C., del diritto di abitazione sulla casa coniugale, a far data dalla morte del coniuge mancato ai vivi in data [REDACTED].

Il diritto reale di abitazione risulta trascritto e volturato a favore del coniuge superstite (soggetto esecutato n° 1), ma lo stesso diritto di abitazione non emerge dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta a cura del soggetto creditore procedente.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVI AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 21/07/2025.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/10/2024 come dal Certificato Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG), ed in data 21/07/2025 e 17/12/2025 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

Le visure di aggiornamento effettuate dallo scrivente hanno evidenziato che non vi sono elementi di novità rispetto alla relazione notarile prodotta dall'esecutante.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate con i relativi accessori comuni, lo scrivente riferisce quanto segue.



8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in una zona periferica del Comune di Morgano, nei pressi della località di Chizzetta, caratterizzata da un contesto agricolo e dalla presenza, a breve distanza, di tre bacini idrici coltivati a cava di ghiaia, mentre a Sud il sito risulta collegato con la S.P. n° 5, che dista m. 600 circa ed unisce la città di Treviso alla città di Castelfranco Veneto.

A Nord, a circa 2,2 km., si trova la sede viaria della S.R. n° 53, che unisce la città di Treviso alla città di Vicenza.

La zona è dotata di minimi servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze, ma una maggior offerta di servizi sia pubblici che privati è raggiungibile a km 13 circa, ove si trova un noto centro pluri commerciale della zona, a servizio di un ampio bacino di utenza, che gravita sull'area contermina alla città di Castelfranco Veneto.

Il centro di Morgano, ove sono reperibili minimi servizi primari di supporto alla residenza, dista circa 1,8 km. in direzione Sud.

La sede municipale situata nel centro di Badoere dista Km 4 circa in direzione Sud/Ovest e la città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova a km. 10 circa in linea retta in direzione Est.

Si tratta di una zona con rada presenza di fabbricati in prevalenza costruiti nella seconda metà del secolo scorso, in parte ristrutturati e posizionati in fregio alla viabilità pubblica, edificati su due o tre livelli fuori terra con parti accessorie funzionali alla conduzione del fondo e parti propriamente residenziali.



Tali edifici sono in prevalenza a destinazione residenziale in piccole abitazioni monofamiliari.

Il contesto rurale della zona è caratterizzato dalla presenza di alcuni laghi artificiali con acqua di falda, residuati dalla coltivazione profonda di cave di ghiaia.

8.2) La descrizione generale del lotto pignorato

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è costituita dalla parte centrale di un edificio di tipo trifamiliare costruito su di una pianta sostanzialmente regolare, poiché riconducibile all'accostamento di più figure rettangolari con disponibilità di area scoperta esclusiva situata in minima parte a Sud del fabbricato residenziale ed in misura maggiore a Nord del fabbricato residenziale e del fabbricato accessorio a magazzini.

I confini del lotto sono definiti in larga parte da opere fisse lungo tutti i lati del fondo con l'eccezione di porzione del lato Ovest.

Le recinzioni sono costituite da murature con sovrastante rete ovvero con pali infissi al suolo a sostegno di rete metallica.

La porzione residenziale del complesso immobiliare visionato dallo scrivente al sopralluogo è, nel suo stato attuale, sostanzialmente il risultato di un intervento di ristrutturazione con ampliamento eseguito tra gli anni 1981 e 1985.

L'edificio risulta quindi costruito con una struttura formata da fondazioni di tipo corrente: normali e zoppe posto lungo il perimetro con un plinto interno, tutte in calcestruzzo armato e sono state



impostate su di un fondo compatto formato da ghiaia mista ed argilla.

Le strutture in elevazione sono formate da mutature in blocchi di termo-laterizio tipo “Poroton”, integrate da un pilastro in calcestruzzo armato situato in posizione pressoché baricentrica della pianta con sviluppo per tutta l’altezza del fabbricato.

I solai sono formati da travetti preconfezionati di tipo “bausta”, che poggiano su travi in spessore dei solai.

La copertura del corpo centrale del fabbricato è a due falde formate da impalcato di tavelloni su muretti di foratine.

Il tetto è completato all’esterno con manto in coppi tradizionali.

Al sopralluogo la porzione di fabbricato colpita da pignoramento ha evidenziato uno stato manutentivo insufficiente, a causa delle diffuse efflorescenze riscontrate all’interno dei locali del piano terra e del piano primo con molti segni di degrado dell’intonaco.

Anche la parte impiantistica ha evidenziato uno stato di non conformità con particolare evidenza per l’impianto elettrico.

8.3) La descrizione dell’abitazione

È ora in esame la porzione di fabbricato, che costituisce l’abitazione colpita da pignoramento immobiliare catastalmente distinta dal mappale n° 18 sub 2 in Foglio 2 del Comune di Morgano.

L’unità abitativa è costituita da una zona giorno al piano terra, ove si trova un vano unico ad ingresso e soggiorno, che comunica con la cucina.



Dall'ingresso è possibile accedere ad un vano di disimpegno collegato al vano scala interpiano dell'edificio.

Il disimpegno consente anche l'accesso ad alcuni vani di servizio quali il locale C.T. - lavanderia, che funge anche da anti del bagno di servizio al piano terra, un piccolo ripostiglio nel sottoscala, una stanza di transito, che consente l'accesso all'area scoperta posta sul retro dell'abitazione.

Al piano primo si trova la zona notte, che si compone di un'ampia camera matrimoniale e due camere singole.

La camera matrimoniale e la camera singola posta a Sud beneficiano entrambe di un accesso all'ampia terrazza posta in fregio al lato Sud del fabbricato per tutta la sua estensione.

La camera singola posta a Nord beneficia anch'essa di una piccola terrazza con affaccio sull'area scoperta a Nord.

Si tratta di un'abitazione, che si sviluppa al piano terra e primo di un edificio trifamiliare, ove risultano comuni le murature perimetrali poste a Est ed Ovest dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.

L'abitazione risulta accessibile per mezzo di un cancello pedonale posto a separare il fondo dalla via pubblica (Via Morgana) e per mezzo di un cancello carrabile raggiungibile con una viabilità privata su fondo di terzi confinanti gravato di servitù attiva.

I pavimenti dell'abitazione sono formati da lastre di marmo per la zona giorno compreso il vano di disimpegno con i gradini e le alzate della scala interpiano, con l'eccezione del locale di transito, che



consente di accedere all'area scoperta posta sul retro ed il C.T. e lavanderia – bagno di servizio, ove i pavimenti risultano rifiniti con piastrelle di ceramica, segnalando che nel locale C.T. e bagno – lavanderia vi sono rivestimenti a parete anch'essi in piastrelle di ceramica.

Anche la zona cottura al piano terra è dotata di una fascia di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica.

Il bagno di servizio del piano terra è risultato dotato di accessori sanitari, precisando che è stata riscontrata la presenza di un box doccia in muratura.

Al piano primo i pavimenti della zona notte sono in lamparquette in tutti i locali, con l'eccezione del bagno, ove il pavimento è rifinito con piastrelle di ceramica come pure le sue pareti sino a soffitto.

Il bagno è dotato di accessori sanitari, precisando che è stata riscontrata la presenza di una vasca.

I divisori interni dell'abitazione sono stati realizzati in laterizio leggero, intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono formati in parte da porte in legno a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata ed in parte da porte con specchiatura in vetro e/o sopraluce, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro camera su telaio in legno.

All'esterno sono presenti scuri in legno verniciato.

Parte delle porte interne sono risultate danneggiate con la specchiatura in vetro rotta.



L'altezza utile dei locali al piano terra è risultata variabile da ml. 2,65 circa a ml. 2,67 circa, con l'eccezione del bagno di servizio, che, avendo un pavimento rialzato, riduce l'altezza libera a ml. 2,51 circa.

L'altezza utile dei locali al piano primo è risultata variabile da ml. 2,62 circa a ml. 2,63 circa.

I locali dell'appartamento sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione con uno stato manutentivo scadente e non conforme.

All'esterno dell'abitazione risulta installata una caldaia, che è riservata alla sola produzione di acqua calda sanitaria, che viene accumulata in un apposito serbatoio all'interno del magazzino esterno all'abitazione.

Nell'abitazione il riscaldamento è assicurato da una stufa, non compresa nella presente valutazione, situata nel locale cucina della zona giorno.

Esiste impianto di riscaldamento dei locali, ottenuto per mezzo di radiatori lamellari in acciaio verniciato, tuttavia l'impianto è stato disattivato.

Esiste la rete pubblica di distribuzione del gas, ma l'abitazione non risulta collegata, infatti il gas di cucina è disponibile mediante il collegamento con una bombola esterna posizionata in fregio alla parete Sud dell'abitazione.

Esiste un impianto idrico e sanitario, citofono ed impianto TV con antenna satellitare.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione si presentava in condizioni



manutentive generali molto scadenti con numerose manifestazioni di degrado degli intonaci, muffe ed efflorescenze.

8.4) La descrizione del manufatto a magazzino

È ora in esame il fabbricato accessorio pertinenziale utilizzato a magazzino / deposito, colpito da pignoramento immobiliare e catastalmente distinto dal mappale n° 18 sub 3 in Foglio 2 del Comune di Morgano.

Tale fabbricato, che si pone a Nord del fabbricato residenziale, in prossimità del confine Est del lotto, si sviluppa ad un solo piano fuori terra.

Si precisa che tale unità la cui destinazione catastale, in planimetria, riporta una stalla in vano chiuso sui quattro lati ed un vano adiacente di deposito attrezzi e fienile aperto sul lato Ovest, di fatto, è emerso che gli accessi risultano modificati poiché risultano tamponati in muratura per il ricavo di tre accessi pedonali.

La destinazione catastale, che emerge dalla visura, non è conforme allo stato di fatto, poiché la visura esperita riporta la categoria C/6, che corrisponde alla destinazione di autorimesse e box auto.

Il corpo di fabbrica accessorio si presenta dunque con due diverse porzioni quella più datata posta in prossimità dell'abitazione e quella di più recente realizzazione posta a Nord.

Le due porzioni sono adiacenti fra loro e sono caratterizzate da una diversa altezza, poiché la porzione “a stalla” posta in prossimità dell'abitazione risulta più alta del manufatto realizzato a Nord in tempi più recenti.



La struttura delle due porzioni ricalca il medesimo schema evidenziando una struttura in elevazione formata da travi e pilastri in c.a., mentre divergono le soluzioni adottate per la copertura: la copertura della porzione a Nord risulta realizzata con travetti inclinati a falda unica di tipo “Varese” a sostegno di tavelle in laterizio, sulle quali è stata posata una copertura formata da lastre profilate in monopanel con coibentazione, mentre la copertura della porzione più datata risulta realizzata un manto in coppi su di soletta inclinata in c.a.

All’interno i locali hanno tutti un pavimento al grezzo formato da un getto di calcestruzzo lisciato.

I vani che sono stati ricavati con partizioni interne in muratura di laterizio risultano in parte intonacati a civile ed in parte al grezzo.

I fori porta e di illuminazione della porzione a Nord di più recente realizzazione risultano privi di infissi, mentre il vano a Sud di realizzazione più datata risulta protetto da un accesso pedonale in ferro.

All’interno il vano del manufatto più datato comunica con il vano adiacente del manufatto più recente posto a Nord.

All’esterno le murature risultano in parte intonacate a civile ed in parte al grezzo.

Sotto il profilo impiantistico il fabbricato accessorio risulta dotato di un minimo impianto elettrico e di illuminazione non a norma.

Nella porzione più datata posto in prossimità dell’abitazione è presente un serbatoio di accumulo di acqua calda ed una caldaia



utilizzata per la sola produzione di acqua calda.

Lo stato manutentivo evidenziato al sopralluogo è risultato molto scadente.

8.5) La descrizione dell'area scoperta pertinenziale

È ora in esame il mappale n° 18 sub 1 in Foglio 2 del Comune di Morgano, catastalmente censito come bene comune non censibile dei subb. 2 e 3, della superficie catastale di mq. 1.100.

L'area scoperta pertinenziale è divisa dall'abitazione in due porzioni. Le due porzioni, benché divise dall'abitazione, risultano entrambe comuni alle due unità immobiliari (abitazione e manufatto accessorio a magazzino) e formano singolarmente un giardino con essenze arboree di alto fusto e siepi nella porzione Sud ed un prato con un piccolo orto ed essenze arboree di alto fusto e siepi nella porzione Nord.

Si precisa che i terreni circostanti caratterizzano il contesto agricolo della zona e sono governati in prevalenza con seminativo a rotazione ed a vigneto.

Il fondo, che comprende la consistenza immobiliare pignorata, è delimitato lungo i suoi lati da opere fisse di recinzione, con l'eccezione di parte del lato Ovest.

Le recinzioni sono formate in parte da muretta in c.l.s. con sovrastante rete o ringhiera ed in parte da rete metallica sostenuta da pali in legno.

Il fondo è dotato di un accesso pedonale protetto da un cancelletto in ferro posto in fregio ad un posto auto esterno alla recinzione,



segnalando che è presente anche la predisposizione per il ricavo di un accesso carrabile dal medesimo posto auto posto in fregio alla Via Morgana.

Un accesso carrabile protetto da cancello scorrevole in ferro è inoltre presente sul retro della proprietà.

L'accesso carrabile risulta raggiungibile per mezzo di una stradina sterrata in servitù attiva su fondo di cui i mappali n° 600 e n° 17 di proprietà di terzi confinanti.

La restante parte dell'area scoperta è tenuta a prato con rada presenza di alberi di alto fusto, siepi ed essenze arbustive.

L'area scoperta pertinenziale dell'abitazione e del manufatto accessorio si sviluppa sui lati Nord e Sud del fabbricato residenziale ed è tenuta a prato con presenza di essenze arboree ed essenze arbustive, oltre alla presenza di marciapiedi e percorsi pedonali pavimenti con quadrotte in ghiaino lavato.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame delle planimetrie catastali e delle tavole progettuali confrontate con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 14/10/2025 e successivi, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprime la seguente superficie calpestabile:

Abitazione di cui il M.N. 18 sub 2	mq.	145,84
Fabbricato accessorio di cui il M.N. 18 sub 3	mq.	84,57
Area scoperta di cui il M.N. 18 sub 1	mq.	1.100,00



E le seguenti superfici lorde:

Abitazione di cui il M.N. 18 sub 2	mq.	162,80
Terrazze di cui il M.N. 18 sub. 2	mq.	14,70
Fabbricato accessorio di cui il M.N. 18 sub 3	mq.	100,00
Area scoperta di cui il M.N. 18 sub 1	mq.	1.100,00
La superficie lorda commerciale, effettivamente rilevata ed opportunamente ragguagliata, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consente di ottenere la complessiva superficie convenzionale pari a		
	mq.	216,47

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere stato ultimato nell'anno 1982.

Successivamente non risulta che siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso e non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica presso la pubblica amministrazione.

11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo del 14/10/2025, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è attualmente occupata dai soggetti debitori esegutati, come emerge dalla certificazione emessa dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Morgano in data 24/07/2025 (allegato n° 6), segnalando che il soggetto debitore esegutato n° 1) risulta titolare del diritto di abitazione, ex art. 540 C.C., a far data da [REDACTED] volturato al



Catasto Fabbricati.

L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate mediante richiesta inoltrata in data 23/07/2025 non ha evidenziato l'esistenza di alcun contratto di affitto riconducibile all'immobile oggetto della presente valutazione (allegato n° 7).

Per quanto riguarda le eventuali ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare colpita di pignoramento, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 23/07/2025, il servizio offerto dalla Polizia Locale del Comune di Morgano, ha evidenziato che non sussistono comunicazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento nell'ultimo biennio (allegato n° 8).

Si ribadisce che il soggetto debitore esecutato n° 1 risulta titolare, ex art. 540 del C.C., del diritto di abitazione, a far data dalla morte del coniuge mancato ai vivi in data [REDACTED].

Il diritto reale di abitazione risulta trascritto e volturato a favore del coniuge superstite (soggetto esecutato n° 1), ma non emerge dalla certificazione sostitutiva prodotta a cura del soggetto creditore procedente.

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano essere intestate ai tre soggetti debitori esecutati, per quota diverse della proprietà e che la consistenza immobiliare è formata da tre unità immobiliari catastali complementari fra loro, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.



Esaminata quindi la consistenza immobiliare colpita da pignoramento ed accertato che:

- trattasi di un'abitazione monofamiliare al piano terra e primo in ambito di un edificio trifamiliare "in linea" oltre ad area scoperta pertinenziale e manufatto accessorio insistenti in una zona periferica del Comune di Morgano, nei pressi della località Chizzetta, ove non sono presenti servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
- che la natura dell'abitazione non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;
- che il soggetto debitore esecutato n° 1) risulta titolare del diritto vitalizio di abitazione a far data da [REDACTED];

tutto ciò considerato e dopo aver visionato l'immobile, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Morgano, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della perimetrazione della z. t. o. "E2.1" – "*ambito di pregio ambientale*", per la quale valgono le norme dell'art. 21 delle N.T.A.

L'area è inoltre caratterizzata dai vincoli emergenti dalla specifica



cartografia, che assegna alla consistenza pignorata un vincolo di rispetto stradale esteso a tutta la porzione Sud dell'area scoperta posta in fregio alla Via Morgana ed una fascia di rispetto per aree di cave e paleoalvei estesa a tutta la larghezza dell'estremità Nord del mappale n° 18.

La possibilità edificatoria del lotto, su cui sorge il complesso immobiliare, all'interno del quale insistono le unità colpite da pignoramento, risulta essere saturata dai fabbricati ivi insistenti.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Gli accertamenti, esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano, hanno consentito l'individuazione di alcune pratiche edilizie, riferite all'immobile, che comprende le unità immobiliari colpite da pignoramento.

Il fabbricato è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n° 54/68 del 24/10/1968, per l'esecuzione di lavori di ampliamento di fabbricato rurale, a cui ha fatto seguito il rilascio della Licenza di agibilità n° 54/68 del 19/12/1969 (allegati n° 9).
- Concessione edilizia n° 9/81 - prot. 345 – del 08/07/1981 per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso di abitazione (allegati n° 10).
- Concessione edilizia n° 176/93 09/10/1993, per lavori di costruzione di nuovo accesso carraio e modifica della recinzione



(allegati n° 11).

- Concessione in sanatoria n° 49 del 11/10/1993 – prot. 5318 -, (Concono edilizio Legge 47/85 di cui alla domanda del 10/12/1985) per lavori di ampliamento e ristrutturazione di abitazione e costruzione di stalla-ricovero attrezzi e fienile (allegati n° 12).

Alla suddetta Concessione edilizia ha fatto seguito il contestuale rilascio del Permesso di Abitabilità n° 45/92 del 11/10/1993 (allegati n° 13).

- Autorizzazione n° 146/95 del 13/09/1995 per lavori di costruzione di nuova recinzione (allegati n° 14).

Quanto alla conformità edilizia, il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con lo stato di progetto rappresentato negli elaborati grafici progettuali approvati e forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio e catastale.

Le difformità edilizie riscontrate dallo scrivente, escluse le tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., consistono in:

- a) Varianti prospettiche;
- b) Modifiche interne;
- c) Diversa destinazione d'uso del fabbricato accessorio che risulta in parte ancora al grezzo;
- d) Diversa realizzazione della recinzione sul fronte strada.

Le difformità rilevate sono in parte regolarizzabili ed in parte andrà



ripristinato lo stato dei luoghi, in particolare dovrà essere ripristinato il fabbricato accessorio ad annesso rustico e la recinzione posta sul fronte strada.

Inoltre, il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare non è catastalmente conforme.

Ciò detto, considerata la situazione urbanistica dell'immobile, si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di un'apposita pratica edilizia, previo rilievo di dettaglio di tutta la consistenza immobiliare, restituzione grafica della stessa, e successiva variazione catastale, il cui costo, lo scrivente stima, in via prudenziale, in €. 9.000,00, compresa la sanzione.

Per quanto attiene ai ripristini, si tratta per lo più di opere in laterizio, e pertanto si stima, in via prudenziale una spesa per il ripristino dello stato legittimo pari ad €. 6.000,00.

In relazione alle verifiche di conformità edilizia ed alla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono, per Legge, agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici



progettuali di dettaglio, relazioni tecniche, computi delle superficie, calcolo dei volumi ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

In conclusione, le valutazioni tecniche espresse dallo scrivente sono pertanto passibili di modificazioni e variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria completa e le stime relative alle spese per sanatorie, ripristini, aggiornamenti catastali e quant'altro necessario alla regolarizzazione del complesso produttivo, hanno natura meramente orientativa e non vincolante.

Tali oneri resteranno in ogni caso integralmente a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza garanzia di congruità da parte dello scrivente e della procedura.

15) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di



riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'agenzia immobiliare Esclusiva Immobiliare - Gf associati – propone la vendita di un'abitazione monofamiliare su due livelli fuori terra con corpo accessorio ed area scoperta pertinenziale in Via Pescatori, n° 1 in zona prossima al centro di Morgano, ad un prezzo unitario di €. 690,00/mq. circa; un inserzionista privato propone la vendita di una casa indipendente in Via Giuseppe Verdi a Morgano in zona prossima alla sede municipale insistente a Badoere con disponibilità di area scoperta e con corpo accessorio ad un prezzo unitario di €. 1.072,00/mq.; l'agenzia Gestioni Immobiliari di L. N. propone la vendita di un'abitazione in Via Storti ad Istrana, ad un prezzo unitario di €. 992,00/mq. circa.

I dati emersi dalla ricerca dei comparabili ha evidenziato che per immobili in buono stato conservativo il prezzo di richiesta è mediamente pari ad €. 918,00/mq. circa

Inoltre è da segnalare che la banca dati di “Borsino Immobiliare” indica, per abitazioni di tipo civile insistenti in zona R2 – extraurbana / rurale / case sparse suburbana - di Morgano di qualità inferiore alla media, un valore variabile da un minimo di €.



701,00/mq. ed un massimo di €. 775,00/mq. e quindi un valore medio di richiesta pari ad €. 738,00.

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile in zona R2 – extraurbana / rurale / case sparse suburbana - di Morgano in ottimo stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 920,00/mq. ed un massimo di €. 1.000,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, la vetustà della consistenza immobiliare, pari a 44 anni circa dall'ultimazione ristrutturazione eseguita, e le cattive condizioni manutentive della stessa come rilevate al sopralluogo, a causa della mancanza di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei danneggiamenti presenti.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 800,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare colpita da pignoramento è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'abitazione monofamiliare insistente in ambito di un fabbricato trifamiliare "in linea" situata in zona marginale del Comune di Morgano, nei pressi della località Chizzetta;



- il fabbricato risulta ultimato nell'anno 1982;
 - l'abitazione ed il fabbricato accessorio sono risultati ai sopralluoghi in scadente stato manutentivo, come documentato negli scatti fotografici;
 - l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento con caldaia a gas non collegata alla rete e radiatori lamellari in parte rimossi;
 - l'impianto di riscaldamento è stato adattato alla sola produzione di acqua calda sanitaria con accumulo in apposito serbatoio;
 - il riscaldamento della parte abitativa ottenuto con una stufa, che non è oggetto di valutazione;
 - impianto di climatizzazione non funzionante;
 - lo scrivente non ha accertato la conformità urbanistica e catastale della consistenza colpita da pignoramento immobiliare;
 - la consistenza immobiliare residenziale, benché colpita da pignoramento, risulta gravata da diritto di abitazione vitalizio a favore del soggetto esecutato n° 1 a far data dal [REDACTED];
 - che il valore del diritto di abitazione deve essere detratto dal valore della consistenza immobiliare oggetto di valutazione, assimilando il valore del diritto al valore dell'usufrutto in capo al soggetto esecutato n° 1);
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:
- Abitazione con vani a magazzino ed area



	scoperta pertinenziale esattamente identificati al	
	paragrafo 4) della presente relazione, della	
	superficie convenzionale di mq. 216,47 circa x	
	€ 800,00/mq.=	€ 173.176,00
	- La regolarizzazione urbanistica e catastale della	
	consistenza immobiliare colpita da	
	pignoramento avrà un costo complessivo,	
	presunto a carico dell'aggiudicatario come	
	sopra quantificato in:	€ 9.000,00-
	- La rimessa in pristino delle difformità che non	
	possono essere regolarizzate avrà un costo	
	complessivo, presunto, a carico	
	dell'aggiudicatario come sopra quantificato in	€ 6.000,00-
	Valore dell'immobile, detratti i costi di	
	regolarizzazione urbanistica:	€ 158.176,00
	A questo punto lo scrivente ritiene che il valore	
	appena sopra esposto debba subire un ulteriore	
	deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e	
	ciò in considerazione del fatto che non vi è	
	alcuna garanzia sui vizi che potrebbero essere	
	rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione;	
	Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra	
	determinato il seguente importo: € 158.176,00 x	
	20%=	€ 31.635,20-
	Valore proposto per la vendita forzata della piena	



	proprietà:	€. 126.540,80
	somma che si arrotonda ad €. 126.500,00=, diconsi Euro	
	centoventiseimilacinquecento/00=, per la quota di 1/1 del diritto di	
	piena proprietà.	
	Nel caso in cui il Sig. G.E. intendesse disporre la vendita all’asta	
	della consistenza immobiliare per il solo diritto di nuda proprietà, per	
	effetto del diritto di abitazione, sorto in data [REDACTED], ex art. 540	
	C.C., a favore del soggetto debitore n° 1, si espone quanto in	
	appresso.	
	Per la valorizzazione del diritto di abitazione spettante al soggetto	
	debitore esecutato n° 1 lo scrivente fa ricorso al metodo di calcolo	
	comunemente in uso per la determinazione del diritto di usufrutto,	
	che fa riferimento al prospetto dei coefficienti allegato al D.Lgs	
	18/09/2024 n. 139 (<i>Disposizioni per la razionalizzazione</i>	
	<i>dell’imposta di registro, dell’imposta sulle successioni e donazioni,</i>	
	<i>dell’imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall’IVA),</i>	
	così come confermato nel decreto del Ministero dell’Economia e	
	delle Finanze 27/12/2024, pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024	
	(<i>Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e</i>	
	<i>delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio</i>	
	<i>legale degli interessi, per l’anno 2025).</i>	
	Ciò premesso, i dati disponibili per il calcolo della fattispecie sono i	
	seguenti:	
	- Età del soggetto usufruttuario:	anni 63
	- Valore di mercato della consistenza immobiliare, al	



	netto dei costi per conseguire la conformità	
	urbanistica e catastale dello stesso:	158.176,00
	- Saggio di interesse legale:	2,5%
	- Coefficiente:	22
	Il valore del diritto di abitazione è quindi pari, alla data della presente perizia, ad €. 86.996,80, arrotondati ad €. 87.000,00, dati dall'aver svolto il seguente conteggio: €.158.176,00 x 22 (coeff.) x 2,5 % (i.).	
	In conclusione, in ipotesi di vendita forzata della sola nuda proprietà, il valore proposto dallo scrivente, al netto del diritto dell'abitazione, è dato dal seguente conteggio:	
	- Valore proposto per la vendita forzata della piena proprietà:	€. 126.500,00
	- A detrarre, il valore del diritto di abitazione:	<u>€. 87.000,00-</u>
	Valore proposto per la vendita forzata della nuda proprietà (al netto del diritto di abitazione):	€. 39.500,00
	Diconsi Euro trentanovemilacinquento/00.	
	17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI	
	Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare, in data 17/12/2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano costituite alla data della notifica della nomina a C.T.U.	
	Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta	



elettronica del 18/12/2025, a trasmettere al creditore esecutante procedente, al custode giudiziale ed ai creditori intervenuti, la copia preliminare del presente elaborato peritale.

La medesima copia della presente perizia veniva consegnata a mani a tutti i soggetti esecutati in data 23/12/2025 presso la loro residenza.

A tutti gli aventi titolo veniva assegnato termine per produrre le rispettive eventuali osservazioni sino al giorno 14/01/2026.

Allo spirare del termine assegnato alle parti aventi titolo sopra indicate, per formulare le rispettive osservazioni al presente elaborato peritale, lo scrivente ha registrato che, nel termine sopra indicato, non sono pervenute note critiche sulle quali contro dedurre da parte di alcuno degli aventi titolo.

18) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto Fabbricati; planimetrie delle u.i., elenco sub, elaborato planimetrico, planimetria area;
2. Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Nota di trascrizione n° 26909 R.G e n° 22102 R.P.
4. Atto di compravendita del 02/12/2004 n° 118.494 di repertorio del Notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso (TV);
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Certificato di cittadinanza e stato famiglia;
7. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate per stato occupazionale;
8. Comunicazione della Polizia Locale di Morgano per ospitalità;



9. Licenza per l'esecuzione di lavori edili n° 54/68 del 24/10/1968 con Licenza di agibilità;
10. Concessione Edilizia n° 9/81 - prot. 345 - del 08/07/1981 con collaudo statico e grafici progettuali;
11. Concessione edilizia del 09/10/1993 prot. n° 5573 con grafici progettuali;
12. Concessione edilizia in sanatoria n° 49/c - Condonò n° 49 – prot. 5318 del 11/10/1993 con grafici progettuali;
13. Permesso di abitabilità del 11/10/1993 n° 45/92;
14. Autorizzazione edilizia n° 146/95 del 13/09/1995;
15. Allegato fotografico;
16. Allegati grafici.

Treviso, 16 gennaio 2026

L'esperto stimatore
- Geom. Alessandro Biasuzzi -

