

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 118/2025

Udienza 28/05/2026 ore 11,40

Promossa da:

- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.** con sede a Siena, Piazza Salimbeni 3 c.f./p.i. 00884060526, quale mandataria di **BANCA WIDIBA S.p.a.** con sede a Milano in via Messina 38 c.f. e p.i. 08447330963, rappresentata dall'Avv.to **MARIA DALLA SERRA** con studio in Padova in Corso G. Garibaldi 18, pec maria.dallaserra@ordineavvocatipadova.it

G. E.: Dott. LEONARDO BIANCO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. CRISTIANO PANDOLFO

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. LEONARDO BIANCO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 13/11/2025 procedura esecutiva n° R.G.E. 118/2025, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Cristiano Pandolfo libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 3044, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 594 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 15.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" in data 13/11/2025, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 28/05/2026, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 28/04/2026, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 18/05/2026.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 13/11/2025, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) **Ritirare** la documentazione in cancelleria;

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 13/11/2026.

2) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 cpc - e l'attualità.



Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Gigino Rollo di Novoli (Le) redatto alla data del 22/04/2025, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nello stesso, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è stato comunque redatto dallo scrivente e riportato nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

A seguito sopralluogo, eseguito in data 30/01/2026, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di un vecchio appartamento di buone dimensioni sviluppato su un unico livello al piano terzo con magazzino al piano terra e comproprietà (quota 1/3) di un garage sempre al piano terra, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da 7 palazzine, costruito originariamente nel 1960 da INA case (oggi A.T.E.R.) come alloggi ad edilizia convenzionata per lavoratori, successivamente riscattato in data 4/10/2016 Prot. n. 2016 11952 con il quale l'A.T.E.R. ha rilasciato dichiarazione attestante l'estinzione del diritto di prelazione previsto all'art. 16 comma 1, L. n. 18/2006 avvenuta per effetto del versamento all'Azienda di quanto dovuto in data 03/08/2016.

L'edificio è ubicato in prossimità del centro del Comune di Montebelluna lungo una strada comunale (via Leonardo Da Vinci), a circa 1 km dal centro cittadino in un contesto immobiliare densamente popolato.

L'unità oggetto di stima è posizionata sulla palazzina ad est, ha accesso pedonale e carraio da via Leonardo Da Vinci al civico 38 int. 5. Più in particolare l'appartamento è sviluppato su un unico livello al terzo piano mentre il magazzino ed il garage, quest'ultimo pignorato per la quota di 1/3, al piano terra.



I beni pignorati sono catastalmente censiti come segue: Comune di Montebelluna (Tv), Catasto Fabbricati, Sezione E, Foglio 1°:

-mn 2093, sub 19- via Leonardo Da Vinci n. 38, P. T-3, cat. A/4, cl. 3, vani 7, r.c. € 329,34
per la quota di piena proprietà;

-mn 2093, sub 5- via Leonardo Da Vinci n. 38, P. T, cat. C/6, cl. 5, mq 17., r.c. € 60,74,
per la quota di 1/3 indivisa.

Gli intestatari risultano essere gli Esecutati 1 e 2 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 12/10/2016, repertorio n. 3769/2017 del Notaio Enrico Zecchinato Gallo di Padova, che si riporta in allegato (all. 2).

Per l'esatta identificazione degli Esecutati si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

La quota oggetto di pignoramento attualmente intestata agli Esecutati 1 e 2 è la seguente:

-mn 2093, sub 19, **per la quota di piena proprietà**, nella misura di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno e congiuntamente per l'intero.

-mn 2093, sub 5, **per la quota di 1/3 indivisa**, nella misura di $\frac{1}{6}$ (un sesto) ciascuno e congiuntamente per la porzione quota di $\frac{1}{3}$.

Trattasi della piena proprietà di un appartamento di buone dimensioni sviluppato su un unico livello al piano terzo, più magazzino al piano terra e la comproprietà (quota $\frac{1}{3}$) di un garage sempre al piano terra, in uno stato di manutenzione insufficiente, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da 7 palazzine, costruito originariamente nel 1960 da INA case (oggi A.T.E.R.) come alloggi popolari per operai, in centro città a circa un chilometro dalla sede Comunale in un contesto abitativo residenziale densamente popolato, nella zona a sud della Strada Regionale 248 denominata "Schiavonesca - Marosticana" lungo una strada comunale denominata via Leonardo da Vinci sulla quale è prospiciente.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dagli esegutati.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento insufficiente (vetustà 65 anni) sia per quanto riguarda le finiture e le dotazioni impiantistiche, sia sotto il profilo manutentivo generale del quale si evidenzia un evidente degrado interno ed esterno.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra (senza interrato) e le unità abitative al suo interno, posizionate ai vari piani, hanno tutte accesso dal vano scale condominiale dal quale avviene la distribuzione.

L'intero edificio è un condominio disciplinato da regolamento e tabelle millesimali, di cui non è stata rinvenuta copia.



L'unità oggetto di stima partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del Codice Civile e del regolamento di condominio, con tutte le servitù attive e passive inerenti meglio descritte nel successivo punto 12.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio realizzato mediante struttura mista con muri in elevazione in laterizio e orizzontamenti in laterocemento e copertura a nido d'ape con finitura a falde.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile e pittura superficiale a tempera traspirante. Le pavimentazioni sono per lo più in ceramica così come il rivestimento del bagno (tutte molto dozzinali), mentre la pavimentazione di una camera è in laminato. I serramenti sono in alluminio verniciato con vetrocamera mentre le tapparelle avvolgibili esterne sono in pvc. Le porte interne sono in legno verniciato di scarsa fattura, così come il portoncino d'ingresso all'unità anch'esso in legno non blindato senza serratura di sicurezza. Le finiture appartengono per la quasi totalità alla costruzione originale dell'edificio.

Gli impianti tecnologici risultano obsoleti malgrado siano evidenti le manutenzioni realizzate nel corso degli anni: durante il sopralluogo è stato possibile verificare la funzionalità degli stessi che sono apparsi verosimilmente regolari. L'impianto idrotermico - sanitario è costituito da una caldaia murale alimentata a gas e rete di distribuzione sottotraccia. L'impianto elettrico è presente, funzionante e verosimilmente sezionato tra linea forza motrice e linea illuminazione, completo di citofono e di linea ricezione tv, telefono.

Lo stato complessivo dell'edificio è insufficiente per quanto riguarda l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva e la coibentazione pressoché inesistente. Lo stato dei luoghi risulta degradato, vetusto, con evidenti segni di usura (vedi foto all. 3).

Complessivamente l'unità in oggetto, sviluppata al piano terzo sul lato a sud della palazzina, più un magazzino al piano terra e la comproprietà di un garage (quota 1/3) sempre al piano terra, è composta dai seguenti locali:

- Piano terra: cantina (mq 11,83 calpestabili); garage (mq 13,75 calpestabili);
- Piano terzo: ingresso/corridoio (mq 12,83 calpestabili), cucina/pranzo (mq 18,33 calpestabili), soggiorno (mq 17,20 calpestabili), quattro camere (rispettivamente di mq 12,90, mq 13,46, mq 10,85 e mq 15,39 calpestabili), bagno (mq 4,24 calpestabili), tre terrazze (rispettivamente di mq 4,90, mq 2,14, mq 4,75 calpestabili);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile è pari a mq 142,57.**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, e degli accessori al piano terra, calcolati pro quota, al 50% ed alle terrazze calcolate al 25%) risulta essere di **mq 136,73.**



In merito alla classificazione energetica si precisa che, dalla verifica della documentazione allegata all'atto di compravendita (all. 2 del presente elaborato) risulta realizzato l'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Arch. Lorenzo Tesser depositato in data 14/12/2015 che certifica l'appartenenza alla classe energetica G con un indice di consumo pari ad 176,76 kwh/mq-anno.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento che, come caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Dal punto di vista condominiale risulta attualmente privo di amministratore e quindi autogestito dagli inquilini per quanto riguarda le utenze condominiali e le pulizie delle parti comuni. Non sono emerse pendenze economiche/insoluti verso il condominio.

Alla data odierna l'appartamento confina con prospetto su scoperto comune per tre lati, con vano scala comune e con altra unità simile distinta con il sub 16 sull'altro, salvo altri variati e/o più precisi, mentre il magazzino al piano terra confina con parti comuni per tre lati e con altra unità distinta con il sub 5 sull'altro, salvo altri, variati e/o più precisi.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta, ancorchè le visure catastali riportano la numerazione toponomastica non corretta (interno 12 errato anziché interno 5 corretto) .

In ogni caso, in risposta al quesito, lo scrivente dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca individuazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei ancorchè riportano la numerazione toponomastica dell'interno errata;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

5) Procedere ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco è stato riscontrato che, relativamente al profilo catastale, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune difformità tutte puntualmente individuate nel successivo punto 8 (verifica opere abusive). Per cui l'unità pignorata necessita di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica meglio descritta al successivo punto 8 del presente elaborato.

Contestualmente è auspicabile procedere con la correzione della numerazione toponomastica errata meglio descritta al punto precedente.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'edificio ricade, secondo la grafia adottata dal PI del Comune di Montebelluna, in Zona Territoriale Omogenea di tipo B1.2/69 di media densità, residenziale di completamento.

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza e relativi annessi; esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio su area privata; strutture terziarie pubbliche o private (uffici in genere); strutture sanitarie di cui alla Legge Regionale n.22/2002 e residenze per anziani; autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona; strutture ricettive; attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero (cinema, teatri, auditori, sale da ballo o concerti, piscine, discoteche e simili). Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, e ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 27.7.1934 n°1265 e successive modifiche ed integrazioni, e ogni attività non complementare alla residenza. Per una più approfondita analisi sulle destinazioni d'uso si rinvia all'art. 15 delle Norme Tecniche Operative.

In queste zone il PI si attua per Indice di Edificabilità. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della superficie utile esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento non sia superiore al 10%.

Per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di superficie utile per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso



l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

Nelle zone B1.2/54 di media densità si applicano i seguenti indici: U.F. 0,50 mq/mq, h max 11,20 mtl, Q 35%.

Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Dalla ricerca presso gli uffici comunali è emerso che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi e/o autorizzazioni:

- 1) Autorizzazione per costruzioni edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il Regolamento Comunale per l'edilizia e l'ornato nr. 2/1 del 01/02/1958 prot. 1115 relativa alla "costruzione di tre case di abitazione con complessivi 30 alloggi";
- 2) Autorizzazione per costruzioni edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il Regolamento Comunale per l'edilizia e l'ornato prot. 4887 del 29/04/1960 relativa alla "costruzione di recinzione";
- 3) Dichiarazione di Abitabilità protocollo nr 15989 del 16/12/1960;

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c;

Dalla verifica documentale e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli sopra elencati a causa delle seguenti modeste difformità: La porta del bagno risulta spostata; su terrazza lato nord-ovest non risulta realizzato muro laterale di tamponamento; su terrazza lato est non sono state realizzate le doghe verticali (tipo frangisole) previste dal progetto e la terrazza risulta più larga e più profonda; inoltre sempre la stessa risulta parzialmente chiusa con un serramento in alluminio a filo muro perimetrale; la terrazza sud ovest risulta chiusa esternamente da un serramento in alluminio, inoltre sulla stessa risulta realizzato un pilastrino sull'angolo esterno. Infine la risega sul muro del magazzino al pianto terra risulta più profonda.

Si evidenzia che le difformità relative all'interno dell'appartamento sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001 e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre per quanto riguarda le difformità relative ai prospetti dovranno essere oggetto di autorizzazione dell'assemblea di condominio (riguardante l'intero prospetto) con l'esclusione delle chiusure delle terrazze con i serramenti in alluminio che non sono sanabili e dovranno essere rimosse.



Il costo presunto della pratica in sanatoria per l'appartamento, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né a quelle Catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

In relazione alla sanabilità delle difformità sopra elencate, nella precisa volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, sulla scorta delle limitazioni relative alle indagini svolte, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti stessi del mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo come sostituto delle competenze che, per legge, riguardano gli uffici deputati circa i termini dell'ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, tutti rimandati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici dettagliati non disponibili al momento della redazione della relazione peritale. Alla luce di ciò, nell'alveo e nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Per cui quanto sopra indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per la piena proprietà (garage per la quota di 1/3) e che lo stesso non è divisibile in natura.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove



*l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

L'immobile è risultato occupato dagli esecutati.

Non sono rinvenuti ulteriori contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 (vedi all. 7).

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

L'unità oggetto di stima partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 C.C. e seguenti e del regolamento di condominio, con tutte le servitù attive e passive inerenti in particolare:

- E' vietata, per espressa rinuncia depositata agli atti, l'eventuale facoltà di sopraelevazione prevista dall'art. 1127 del C.C.;
- Sono vietate le modifiche, le trasformazioni e le innovazioni agli elementi comuni dello stabile, salvo esplicito consenso scritto dell'assemblea condominiale;
- L'immobile non potrà essere destinato ad uso diverso dell'abitazione;
- La servitù di passaggio e di uso del suolo di cui all'atto del Notaio Volpi in data 06/09/1961 rep. Nr. 15.832 registrato a Treviso il 25/09/1961 al n. 3530 e trascritto in data 03/10/1961 ai nn. 13495/12126;

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici (fatta eccezione per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale meglio descritti al punto successivo).

13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c.

Sussistono i vincoli derivanti dal fatto che l'intero compendio, di cui fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione, è un Condominio disciplinato da regolamento.



Dal punto di vista condominiale risulta attualmente privo di amministratore e quindi autogestito dagli inquilini per quanto riguarda le utenze condominiali e le pulizie delle parti comuni. Non sono merse pendenze economiche/insoluti verso il condominio.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, (escluse quelle di natura condominiale) o usi civici.

Non sono state riscontrate ulteriori pendenze nè gravami di natura condominiale.

14) STIMA: *determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.*

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco. Lo scrivente ha ritenuto di praticare il secondo metodo e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale. Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato del parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, del momento in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato applicando un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva dei muri, degli accessori al p.t. calcolati al 50% e delle terrazze al 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ appartamento piano terzo	mq 123,58 x 100%	= mq 123,58
➤ magazzino piano terra	mq 14,66 x 50%	= mq 7,33
➤ quota 1/3 garage piano terra	mq (16,70/3) x 50%	= mq 2,78
➤ terrazze piano terzo	mq 12,17 x 25%	= mq 3,04

Totale superficie commerciale = mq 136,73



Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale è pari a € 1.200,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2025, comune di Montebelluna, zona centrale B4, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.400,00), per cui:

$$\text{mq } 136,73 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 164,076,00 \text{ (valore a nuovo)}$$

Considerato lo stato dei luoghi, la struttura dell'immobile, lo stato conservativo, la vetustà (65 anni), il contesto sociale circostante, le condizioni manutentive, le spese relative alla regolarizzazione urbanistica, lo scrivente ritiene congruo applicare un congruo coefficiente riduttivo omnicomprensivo collegato alla vetustà dell'edificio, per cui:

$$\text{€ } 164.076,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,45\% = \text{€ } 73.834,20 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima dell'intero compendio è individuato in:

valore d'asta = € 73.000,00 (euro settantatremila/00).

*15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che



la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime quali ad es. esecutato 1, esecutato 2 ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

18) Segnalare Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

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

Per quanto sopra si rinvia all'aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da quattordici pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 18/02/2026

L'esperto Estimatore



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: Dichiarazione Agenzia Entrate – verifica contratti;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 18/02/2026

L'esperto Estimatore

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "CRISTIANO PANDOLFO", "Albo Geometri", "Prov. Treviso", "N° 3044", and "Trevignano".