

TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 18/2025

Udienza in data 22.04.2026

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Leonardo Bianco

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobile Pignorato:

Civile abitazione in Comune di Vidor (TV) via Roma n. 170 composta da piano terra e primo con pertinente area scoperta.



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
DI VIDOR DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**

ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

L'ill.mo G.E. Dott. Leonardo Bianco, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita nell'interesse del creditore procedente, nomina Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affida al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Vidor (TV) in via Roma n. 170, di proprietà dell'esecutato per la quota intera della proprietà.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

1.1- L'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Leonardo Bianco, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, ha provveduto al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- 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;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto di procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico **(all.to1)**
- Richiesta presso l'archivio notarile per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del bene pignorato. **(all.to 2)**



- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Vidor (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (**all.to. 3**)
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (**all.to 5**)
- verifica dell'esistenza di contratti di locazione/affitti/comodati presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Montebelluna (**all.to 6**)
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' "osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**all. 7**)

2.2- Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

• **BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

A ditta dell'esecutato per l'intero della piena proprietà:

fabbricato ad uso abitativo ai piani terra e primo con pertinenti garage, magazzino, deposito attrezzi al piano terra ed area scoperta della superficie catastale pari a mq. 223 il tutto riportato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Vidor (TV)

Catasto Fabbricati Sez. B/2 - Particella 836

Subalterno 5 cat. A/7 cl. 1 cons. 7 vani , VIA ROMA Piano T-1

Subalterno 6 cat. C/6 Cl. U cons. mq. 42, Via Roma Piano T

Subalterno 7 cat. C/6 Cl. U cons. mq.79, Via Roma Piano T

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Vidor (TV), in ditta all'esecutato, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come segue:

Catasto fabbricati

Comune di Vidor (TV)

catasto fabbricati: Foglio 2, via Roma

- **particelle 836, sub 5** - Piano T-1 cat. A7 , cl. 1, di vani 7, R.C. €.650,74
- **particella 836, sub 6** piano T, cat. C/6, cl. U, di mq.42, R.C. €. 119,30
- **particella 836 sub 7** - Piano T, cat. C/6, cl. U di mq. 79 R.C. 224,40
- **particella 836 sub 8** B.C.N.C. area scoperta e porticato di mq 223

Particelle corrispondenti al catasto terreni



Formalità Pregiudizievoli

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti si evince che per gli immobili sopra descritti sono risultate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizione atto pubblico di donazione a favore dell'esecutato rep. N.75938 del Notaio Elia Novelli del 24.02.1999 registrato presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Treviso il 13.03.1999, registro generale 8506, registro particolare 5605
- trascrizione atto pubblico di donazione a favore dell'esecutato rep. N.75938 del Notaio Elia Novelli del 24.02.1999 registrato presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Treviso il 13.03.1999, registro generale 8507, registro particolare 5606
- Ipoteca volontaria a carico dell'esecutato iscritta in data 29.06.2016 ai n.ri 21498/3752 a garanzia di mutuo concesso con atto ricevuto da Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 24.06.2016 n. 58913/15395 di repertorio
- Ipoteca volontaria a carico dell'esecutato iscritta in data 07.06.2024 ai n.ri 21065/3072 a garanzia di mutuo concesso con atto ricevuto da Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 06.06.2024 n. 67238/21404 di repertorio
- Trascrizione verbale di pignoramento del 02/01/2025 rep. n. 9759 dell'ufficiale giudiziario di Treviso contro l'esecutato trascritto presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Treviso il 02/01/2025 registro generale 1104 registro particolare 775

2.3- Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1**)

identificazione catastale :

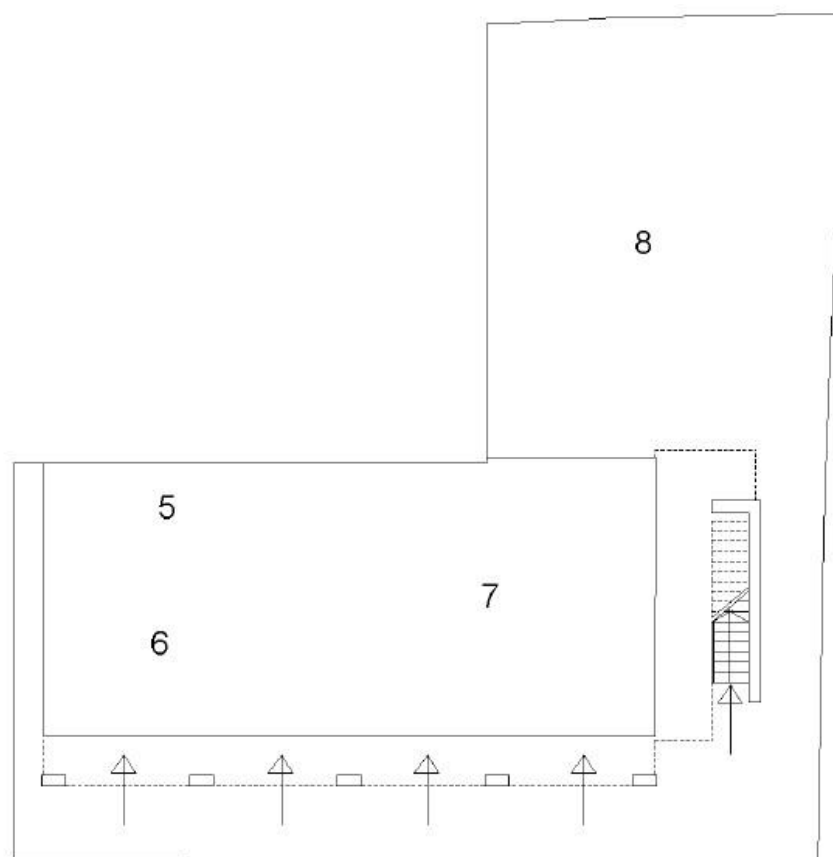
Comune di Vidor (TV)

catasto fabbricati : Foglio 2, via Roma

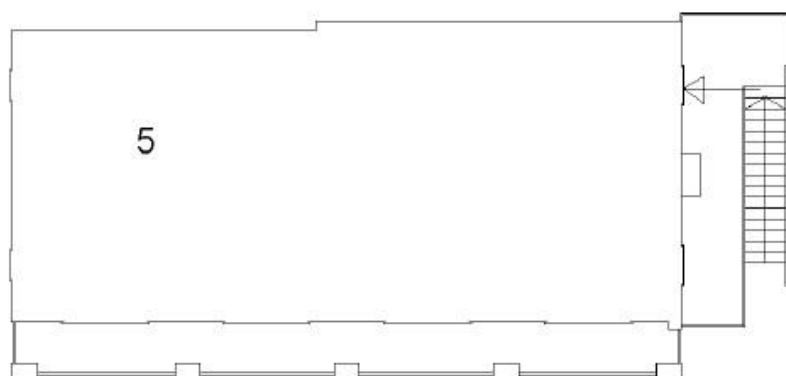
- **particelle 836, sub 5** - Piano T-1 cat. A7 , cl. 1 di vani 7 R.C. €650,74
- **particella 836, sub 6** piano T, cat. C/6, cl. U, di mq.42, R.C. €. 119,30
- **particella 836 sub 7** - Piano T, cat. C/6, cl. U di mq. 79 R.C. 224,40
- **particella 836 sub 8** B.C.N.C. area scoperta e porticato di mq 223

Elaborato planimetrico con individuazione delle U.I. pignorate.





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

2.4- Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti. Le



verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. in ogni caso il c.t.u. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Provenienza

Dal certificato Ventennale Ipotecario allegato agli atti risulta che i beni sopra indicati sono pervenuti all'esecutato per i diritti pari a 1/1 di proprietà mediante atto di donazione rogato dal notaio Elia Novelli rep. N. 75938 raccolta n. 3743 del 24.02.1999 e per successivo ricongiungimento di usufrutto del 21.06.2006- Riunione di usufrutto voltura n. 10105. 2006 - pratica n. TV 0199946 in atti dal 02/08/2006

3° QUESITO PERITALE:

Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente, dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo, ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo 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 dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dati catastali:

Unità costituite da abitazione unifamiliare composta da piano terra e piano primo, con pertinenti garages e depositi attrezzi al piano terra ed area scoperta della superficie catastale pari a mq. 223

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Vidor (TV), in ditta all'esecutato, per la proprietà di 1/1 come segue:

Comune di Vidor (TV)

catasto fabbricati : Foglio 2, via Roma

- **particelle 836, sub 5** - Piano T-1 cat. A7 , cl. 1 di vani 7 R.C. € 650,74
- **particella 836, sub 6** piano T, cat. C/6, cl. U, di mq.42, R.C. €. 119,30
- **particella 836 sub 7** - Piano T, cat. C/6, cl. U di mq. 79 R.C. 224,40
- **particella 836 sub 8** B.C.N.C. area scoperta e porticato di mq 223

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VIDOR (L856) (TV)** Foglio **8** Particella **836**

Servitù

Nell'atto di provenienza dei beni pignorati rogato dal notaio Elia Novelli rep. N. 75938 raccolta n. 3743 del 24.02.1999 (all.to 2) si riporta che "gli immobili di cui al mappale 836 sono stati accettati dall'esecutato al momento della donazione nello stato di diritto in cui si trovavano con tutti gli accessori di legge, così come



recinzione del fondo dominante non vada ad aumentare il peso o il sacrificio sul fondo servente.

Confini intero edificio:

L'abitazione e l'area scoperta confinano a nord con strada comunale, ad est con M.N. 1592, a sud con MN 63, ad ovest con MN 62 salvo altri e variati.

Descrizione generale :

Il fabbricato, di cui fanno parte le U.I. oggetto di esecuzione, è situato nel comune di Vidor in via Roma n. 170, a sud della frazione di Colbertaldo a circa un chilometro dal centro frazionale. La zona è comoda ai servizi, quali scuole, esercizi di vicinato, posta, banche, farmacia, ecc. L'abitazione è raggiungibile da via Roma, che collega il centro di Vidor con la frazione di Colbertaldo, attraverso un accesso laterale. L'ingresso alla abitazione pignorata avviene attraverso una stradina privata delimitata da un cancello carraio/pedonale a servizio sia della abitazione dell'esecutato sia dell'abitazione della madre dell'esecutato. L'area oggetto di pignoramento comprende il mappale 836 con soprastante abitazione, mentre i mappali 63 e 1592, non oggetto di pignoramento, risultano di proprietà della madre dell'esecutata. I confini tra le due proprietà sono privi di delimitazione ed attualmente si configurano come un unico ambito unitario.

L'immobile realizzato tra il 1988 ed il 1989, con un progetto di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente, risulta a nord parzialmente addossato ad un fabbricato di proprietà di terzi, a sud a circa 3,60 m. dal confine con il mappale 63, ad est a circa 1,80 m. dal confine con il mappale 1592 e sul lato ovest a circa 60 cm con il mappale 62. Sul lato est del fabbricato oggetto di pignoramento, a confine tra il mappale 836 e 1592, è presente una piccola piscina non autorizzata che insiste prevalentemente sul mappale 1592 ma il cui sistema di filtraggio è collocato su un pozzetto all'interno del mappale 836.

Descrizione del fabbricato :

L'immobile, composto da due piani fuori terra, comprende un'unica unità ad uso residenziale ed è dotato di area scoperta.

L'edificio è stato realizzato mediante la ristrutturazione e l'ampliamento di una pertinenza preesistente con l'innalzamento di un piano del precedente fabbricato. Il piano primo, accessibile mediante scala esterna, ospita i vani abitabili, mentre il piano terra, collegato con una scala interna, comprende alcuni locali accessori ad uso deposito, lavanderia e garage.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato adeguato sismicamente mediante la realizzazione di un telaio interno costituito da pilastri e travi in acciaio al piano terra e da pilastri e capriate in legno al piano primo. La muratura perimetrale della porzione preesistente è in blocchi di cemento intonacati, la sopraelevazione è composta da una doppia parete in laterizio con interposto l'isolamento termico.

La copertura è a due falde con tetto mansardato a vista. Il tetto è isolato e ventilato con struttura in travatura di legno portante e listelli con soprastanti tavole di laterizio e coppi tradizionali. La maggior parte dei divisori interni sono costituiti da pareti di laterizio intonacate mentre il divisorio della zona giorno, realizzato tra la zona soggiorno e la cucina- pranzo, è rivestito in pietra d'arredo. La cornice di gronda è in cls, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera di rame. Le finestre del piano terra sono finestre a nastro in vetro singolo con telaio in



ferro, mentre quelle al piano primo sono infissi con struttura in metallo a taglio termico con doppio vetro.

Il piano terra avente altezza di m 2,70 è collegato al piano primo con una scala di servizio interna e comprende: un porticato esterno con colonne rivestite con mattoni a vista, un ampio garage ripostiglio, una lavanderia-CT dotata di doccia, un ricovero attrezzi e le scale esterne di accesso all'abitazione. Il pavimento del garage /magazzino è in calcestruzzo, mentre il pavimento della lavanderia e quello del deposito sono in piastrelle di ceramica. I portoni d'ingresso al garage e al deposito sono costituiti da basculanti in ferro con apertura manuale. I locali del P.T. hanno conservato sostanzialmente le caratteristiche del fabbricato preesistente limitandosi alla ristrutturazione dei prospetti già esistenti per dare un carattere d'uniformità all'insieme. Il tutto in condizioni di finitura/conservazione sostanzialmente "discrete".

Il piano primo, servito dalla scala esterna ubicata ad est del fabbricato, comprende ingresso/soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, scala interna di collegamento con il piano terra oltre a due terrazze lungo i lati sud ed est. Il tetto è mansardato con struttura portante in legno e tavelle a facciavista. I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in legno, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle 10x10 effetto marmo. La scaletta interna è con parapetto in ferro e rivestita in marmo. Le porte delle camere sono in legno mentre quelle del disimpegno sono porte scorrevoli in ferro e vetro.

Il bagno principale è dotato di vasca da bagno e di apparecchi sanitari composti da water, bidè e mobile lavabo. Il bagno secondario è dotato di una doccia, lavabo e water. La rubinetteria è in acciaio con miscelatore per acqua calda e fredda.

L'ampio soggiorno è dotato di caminetto con un design moderno. Le pareti del soggiorno sul lato nord e quella di divisione con il pranzo cucina sono rivestite con pietra d'arredo. La scala esterna che porta sulla terrazza ad est del primo piano, dalla quale si accede all'abitazione, è sostenuta da un muro laterale rivestito in pietra mista a laterizio a vista. I gradini sono in cemento ancora da rivestire con le piastrelle. Le terrazze al piano primo hanno ringhiera in ferro e pavimentazione in piastre di pietra naturale

Area scoperta

L'area scoperta risulta priva di delimitazioni con l'area limitrofa di proprietà della madre dell'esecutato. L'area nella zona carraia risulta pavimentata con ghiaio stabilizzato mentre sul lato nord è adibita a verde con la presenza di piante ed arbusti. A sud dell'abitazione sono stati ricavati gli spazi per il parcheggio ai sensi della L.222/89 ricadenti in parte nel mappale 63 proprietà della madre dell'esecutato ed in parte nel mappale 836 oggetto di pignoramento. Sul mappale 1592, di proprietà della madre dell'esecutato, è stata realizzata una piscina a confine con il mappale 836 oggetto di pignoramento. La suddetta piscina non risulta autorizzata ed ha il sistema di filtraggio collocato sul pozzetto ubicato all'interno del mappale 836 oggetto di pignoramento.

A tale riguardo si precisa che la distanza minima dal confine per costruire una piscina interrata è generalmente di **2 metri**, in analogia alle norme per pozzi, cisterne e tubi (art. 889 Codice Civile).





Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in buono stato di conservazione

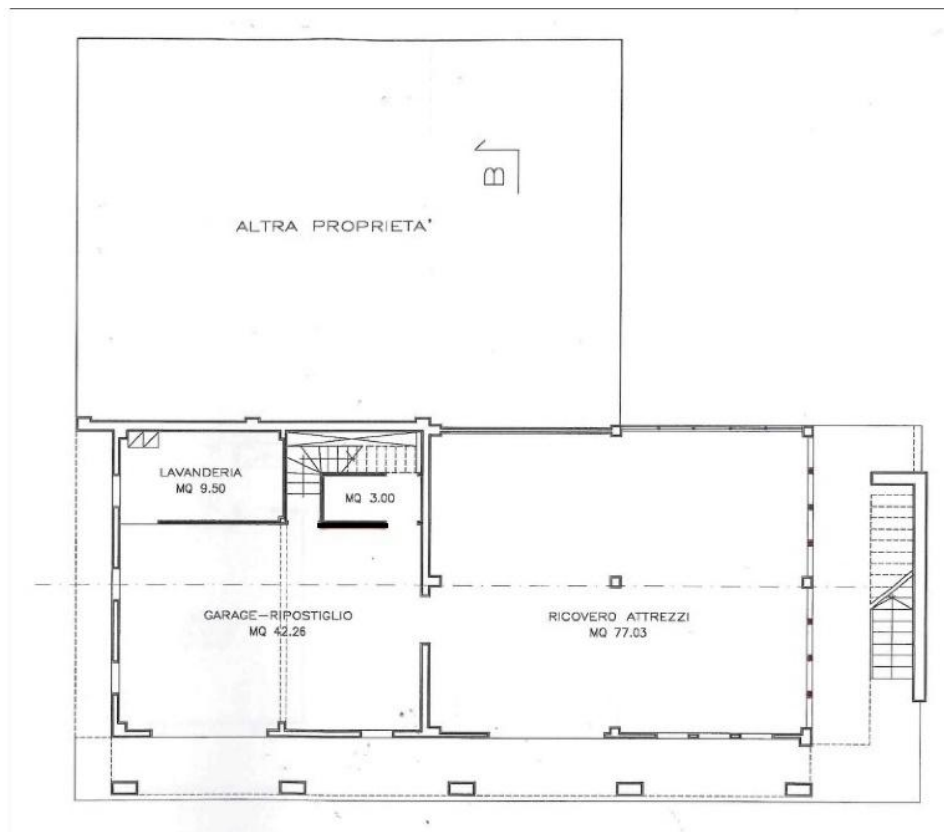
- impianto elettrico,
- impianto idro sanitario,
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio ubicata in C.T.
- impianto telefonico,
- impianto di antenna televisiva,
- impianto citofonico,
- impianto di raffrescamento inverter (n. 2 split interni)
- impianto fognario.

Superficie calpestabile:

Piano Terra: (H =2,70 m)

Garage	mq. 45,63
Lavanderia	mq. 9,50
Ripostiglio	mq. 3,00
Ricovero attrezzi	mq. 77,03
portico	mq. 23,80
portico	mq. 12,30
Area scoperta	mq. 223,00

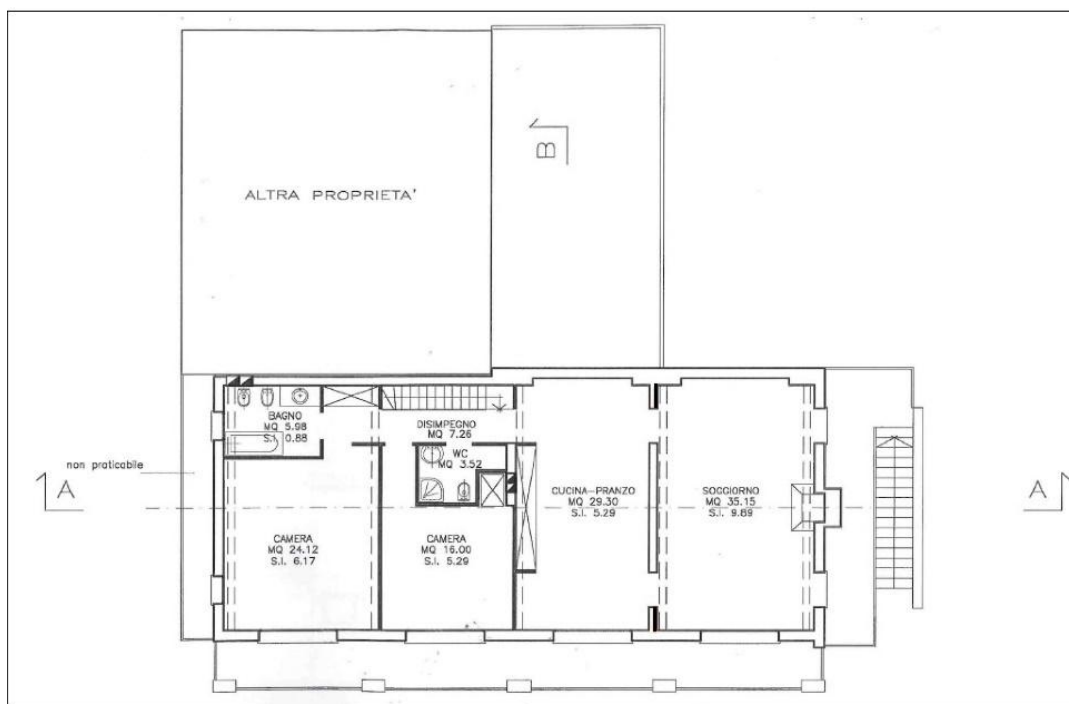




Piano Primo: (H media 3,45m)

Soggiorno	mq. 33,15
Cucina/pranzo	mq. 29,30
Disimpegno	mq. 7,26
Wc	mq. 3,52
Camera	mq. 16,00
Camera	mq. 24,12
Bagno	mq. 5,98
terrazza	mq. 23,79
terrazza	mq. 12,60





Stato conservativo e manutentivo

Le unità Immobiliari presentano finiture di buon livello. Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente buone, l'immobile risulta ben tenuto, con finiture e impianti funzionanti, e non necessita di interventi immediati. I beni oggetto di pignoramento, sono rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.4**),

4° QUESITO PERITALE

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 in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano 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

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione.

5° QUESITO PERITALE

Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., 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;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale dei beni pignorati non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale allegata.



6° QUESITO PERITALE

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Vidor (TV) l'area coperta e scoperta del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in **Z.T.O. - C1**: "parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate".

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale, e densità edilizia inferiore rispetto alle zto B; tali zone saranno da integrare con opportuni interventi edilizi ed urbanizzativi.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone C1 la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni:
 - a) commercio al dettaglio;
 - b) uffici e studi professionali;
 - c) servizi sanitari e ambulatoriali;
 - d) autorimesse di servizio alla residenza;
 - e) attività produttive di tipo artigianale compatibili con la residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti;
 - f) magazzini e depositi in generale;
 - g) altre attività associative, culturali e ricreative private.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED, fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
4. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Ampliamento volumetrico sino al raggiungimento degli indici e nel rispetto dei parametri fissati;
 - e) Cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse;
 - f) Demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme del presente articolo.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

5. E' consentita la tipologia edilizia uni e bifamiliare isolata, a schiera, a corte, in linea e a blocco sino a 4 alloggi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

7. **If** 1,20 mc/mq;
8. **Rcf** non superiore al 40%
9. **H** 8,00 m

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

10. **Dc** H/2 con un minimo di m. 5,00
11. **Ds** minimo di m. 5,00;

Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria.

Si allega in tal senso un estratto del Piano regolatore e delle Norme Tecniche di attuazione (**all.to n.5.**)

7° QUESITO PERITALE

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza



della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vidor (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (**all.to n.3**).

Dalla documentazione risulta che:

- Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato realizzato in forza di:
- Concessione edilizia n. 05471/98 rilasciata dal Comune di Vidor in data 20.07.1998 per la sopraelevazione di fabbricato per la realizzazione di nuova abitazione
- D.I.A. prot. N. 6793 del 30.06.2003 per modifiche distributive interne.
- Le U.I. oggetto di pignoramento sono state dichiarate abitabili dal Comune di Vidor con Certificato di Agibilità n.05471/98 prot. N. 9768 del 30.09.2003

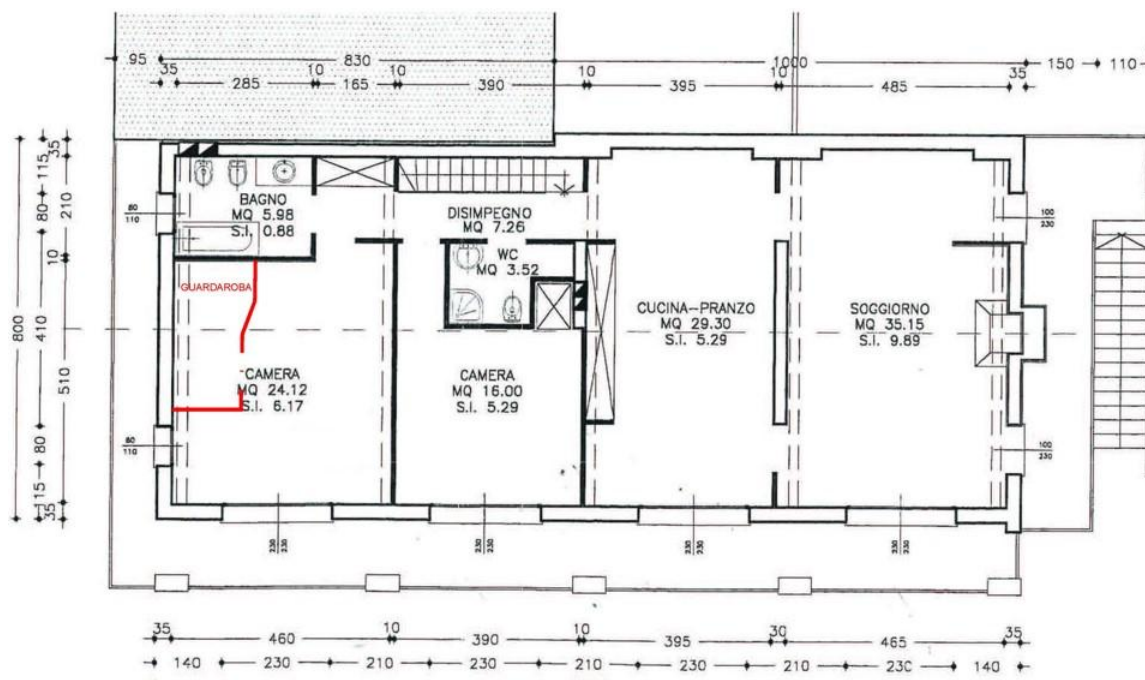
8° QUESITO PERITALE

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 cpc

Verifica di conformità fra stato di fatto e stato autorizzato

A seguito dei rilievi svolti e del confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, sono state accertate la seguenti difformità:

Realizzazione nella camera padronale ad ovest di un vano guardaroba di circa mq 4,50 realizzato con divisorio in cartongesso.



Pianta con individuazione dell'abuso

Pertanto nella stima dei beni lo scrivente tiene conto in via cautelativa dei costi

per le pratiche edilizie e per ogni altro onere.

Considerata la tipologia delle difformità rilevate, per quanto riguarda le variazioni interne sono plausibilmente sanabili con semplice pratica edilizia tipo SCIA in sanatoria che regolarizzi lo stato di fatto attuale. In alternativa le pareti in cartongesso possono essere facilmente rimosse. Non sono rilevabili altre evidenti consistenti variazioni planivolumetriche o prospettiche. Si ritiene che il costo di sanatoria possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa €. **3.000,00**. La sanatoria include il versamento dell'usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie. La sostanzialità delle difformità rilevabili viene descritta nello schema planimetrico di larga massima sopra riportato. Alla data odierna, relativamente al fabbricato stesso, non risulta essere stato preso, o essere in atto, alcun provvedimento sanzionatorio.

9° QUESITO PERITALE

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 costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, non è conveniente vendere i beni in più lotti.

10° QUESITO PERITALE

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento per l'intero della proprietà.

11° QUESITO PERITALE

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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento dell'accesso effettuato con il custode nominato le U.I risultavano occupate dall'esecutato. In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria a cura dell'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Montebelluna, **non risultano** contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dall'esecutato che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione. (all.to 6)

12° QUESITO PERITALE

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.

vincoli



Non risultano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o indivisibilità né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica eventualmente evidenziati al precedente punto 6; non risulta l'esistenza, per le unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

13° QUESITO PERITALE

Accertare la esistenza di vincoli demaniali 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.

Considerato che l'accesso alla abitazione pignorata insiste per la maggior parte sul mappale 63 di proprietà della madre dell'esecutato, si ritiene possibile che le opere necessarie alla conservazione e all'esercizio della stradina di accesso risultino plausibilmente assoggettate all'imputazione di "spese generali" ripartite tra i proprietari, ma nessun dato è risultato reperibile, né con riferimento alle quota di proprietà, né con riferimento all'entità delle possibili spese annuali.

14 ° QUESITO PERITALE:

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) non 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;

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “ più probabile valore in libero mercato” e “del più probabile valore in condizione di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotesi di vendita dell'immobile in esame in libero mercato e la vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Scelta del criterio di valutazione

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo di Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare la valutazione si è basata sulla consistenza della “ superficie commerciale” (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari), seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso.

Il modello di stima si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo



unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) viene calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni: I muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. terra (h=2,70m)	Garage-ripistiglio, lavanderia, ricovero attrezzi mq 146,40	50%	Mq. 73,25
P. terra	Portici mq. 35,64	Fino a 25mq 35% Eccedenza 10%	Mq. 9,81
P. terra	Vano scala esterno mq 8,70	25%	Mq. 2,17
P. terra	Area scoperta mq 223	10% fino a 2% restante sup.	Mq 6,66
P. primo	Soggiorno, cucina-pranzo, 2 Camere, 2 bagni, disimpegno mq. 150,40	100%	Mq. 150,40
P. primo	Terrazze mq. 35,64	Fino a 25mq 35% Eccedenza 10%	Mq. 10,39
TOTALE			MQ. 252,68
<u>Consistenza totale arrotondata</u>			Mq.252,00

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per le abitazioni civili in zona centrale con destinazione residenziale in condizioni ottime, fornisce i seguenti valori di mercato per ville e villini in ottimo stato riferiti all'area suburbana frazione di Colbertaldo: min. 900 €/mq max 1.100,00 €/mq. (all.to 7)

Valore del fabbricato:

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro



- finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
 - Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
 - Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
 - Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
 - Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
 - Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
 - Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato **pari a €/mq 1.000,00**

- Superficie commerciale totale mq.252,00 al prezzo unitario di 1000,00 €/mq. **= € 252.000,00**

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri e/o Penalizzazioni

Oneri per sanatoria edilizia:

Come evidenziato nei punti precedenti è stata rilevata la necessità di effettuare eventuali ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico con entità stimata in larga massima in circa **€3.000,00**

Deprezzamento

Nel caso specifico , richiamate le considerazioni precedentemente fatte in perizia al punto 3, vanno considerati i seguenti fattori di deprezzamento riferiti all'accesso in comune che comporta:

- limitazione dell'uso esclusivo della proprietà (nel caso in cui l'accesso comune è soggetto ad una servitù di passaggio il deprezzamento è più accentuato rispetto ad un semplice ingresso in comune, poichè limita l'uso esclusivo della proprietà e comporta dei costi per le manutenzioni da suddividere tra le parti)
- riduzione della privacy, (fattore che diminuisce l'appetibilità dell'immobile, specialmente nel mercato delle case indipendenti o villette)

Vanno considerati inoltre i seguenti fattori:

- la presenza della piscina sul mappale 1592 realizzata a confine del mappale 836 con pozzetto di drenaggio e filtrazione all'interno del mappale pignorato
- la localizzazione dei parcheggi previsti negli ai sensi della L. 122/86 attualmente a cavallo tra il mappale 836 oggetto di pignoramento e il mappale 63 di proprietà di terzi.

Tali fattori per l'accertamento dell'esistenza di diritti potrebbero portare ad un contenzioso con la ditta confinante.

In sintesi l'accesso in comune, la servitù di passaggio, che così costituita può essere facilmente contestata dal proprietario del fondo servente e che non risulta



da atti formali, la presenza della piscina a confine delle proprietà, la mancanza d'indipendenza e l'incertezza delle soluzioni alternative, a giudizio dello scrivente comportano un deprezzamento che viene calcolato come un coefficiente correttivo di svalutazione pari al 20%

Detraendo l'incidenza degli oneri per sanatoria edilizia da considerare a carico dell'eventuale acquirente e la percentuale di deprezzamento del 20% il valore epurato dalle "riduzioni" in oggetto, come sopra identificate, diviene:

valore di mercato arrotondato = €. 198.600,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale dell'immobile.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata).

Valore di vendita forzata dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore arrotondato Intera piena proprietà € 159.000,00
(Euro centocinquantanove /00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

15° QUESITO PERITALE:

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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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 finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle 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 giorni prima della udienza fissata per il giorno 22.04.2026 (all.to 9)

16° QUESITO PERITALE:

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. esecutato1, esecutato2, 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 telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

1-allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (**all.to 4**)

2-allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la conservatoria dei rr.ii. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o presunti gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima ;esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

L'esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (**all.to n.8**)

18° QUESITO PERITALE:

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Le attività di accesso ed ispezione sono state concordate ed avviate con l'intervento del custode incaricato e sono avvenute alla presenza del locatario dell'immobile pignorato senza alcun impedimento.

19° QUESITO PERITALE:

dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d'ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 16 marzo 2026

IL C.T.U.
Arch. Lorenzo Tesser



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE
DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atti notarili di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.R.G. ed N.T.A. comune di Vidor
- All.to 6) Esito ricerca di contratto di locazione
- All.to 7) Quotazioni O.M.I.
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti

