

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 84/2024

Udienza 25/06/2025 ore 11,20

Promossa da:

- [REDACTED] con sede a Napoli, Via Santa Brigida 39 c.f/p.i. [REDACTED] rappresentata dall'Avv.to **MICHELE FONTANA** con studio in Verona piazza Renato Simoni 1, pec avvmichelefontana@ordineavvocativrpec.it;

Creditori non intervenuti:

- [REDACTED] con sede a Tavagnacco (UD), Via Alpe Adria 6 c.f/p.i. [REDACTED] rappresentata dall'Avv.to **GIOVANNI BATTISTA CAMPEIS** con studio in Udine via Gorgi 9, pec giovannibattista.campeis@avvocatiudine.it;

- [REDACTED] con sede a Minerbio (BO), Via G. Garibaldi 72/B c.f/p.i. 01542671209, rappresentata dall'Avv.to **ALBERTO ANTINUCCI** con studio in Conegliano (TV) Via C. Colombo 50, pec avvalbertoantinucci@cnfpec.it e avvgiovanniantinucci@cnfpec.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 24/11/2024 procedura esecutiva n° R.G.E. 84/2024, 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 25/11/2024, 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 25/06/2025, 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 26/05/2025, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 15/06/2025.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 25/11/2024, 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 25/11/2024.

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 Vincenzo Calderini di Maddaloni (Ce) redatto alla data del 11/03/2024, 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 31/03/2025, 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 appartamento sviluppato su un unico livello al piano primo più garage nell'interrato, facente parte di un condominio denominato "Residence la Piazza" costituito da tre fabbricati individuati con le lettere "A" "B" e "C" disposti a corte, sviluppati su tre piani fuori terra più l'interrato, composto complessivamente da 44 unità ad uso commerciale direzionale e residenziale.

L'unità oggetto di pignoramento si trova nella palazzina a sud individuata con la lettera "C" composta da 16 unità, individuata al civico nr 1/L interno 4.

In generale l'intero condominio è ubicato in centro alla frazione di Venegazzù del Comune di Volpago del Montello prospiciente alla chiesa, in prossimità dell'incrocio tra la strada comunale via Cal Trevigiana e la Strada Schiavonesca Priula (Sp 248).

I beni pignorati per la piena proprietà sono catastalmente censiti come segue: Comune Volpago del Montello (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. B, Foglio 2°:

- mn 1042, sub 117 - via Cal trevigiana, P. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4, r.c. € 320,20;
- mn 1042, sub 121 - via Cal trevigiana, P. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 mq, r.c. € 40,39;



L'intestatario risulta essere l'Esecutato in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 21/12/2009, repertorio n. 38518 raccolta n. 19888 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (Tv), che si riporta in allegato (all. 2), per la piena proprietà.

Per l'esatta identificazione dell'Esecutato si rimanda alla lettura dell'allegato nr 9 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Trattasi della piena proprietà di un appartamento di piccole dimensioni sviluppato su un unico livello al piano primo con garage al piano interrato, in buono stato di manutenzione, facente parte di un condominio costruito nel 2008/09 e reso agibile nel 2009 denominato "Residence la Piazza" composto da fabbricati per complessive 44 unità, in centro alla frazione di Venegazzù del Comune di Volpago del Montello (Tv) in un contesto abitativo residenziale densamente popolato.

Attualmente l'immobile risulta occupato da terzi con titolo opponibile per la cui analisi si rinvia al successivo punto 11 ed alla lettura dell'allegato 8 - contratto di locazione.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e mantenimento (vetustà 16 anni) sia per quanto riguarda le finiture e le dotazioni impiantistiche, sia sotto il profilo manutentivo dell'unità e dell'intero compendio.

Le unità residenziali e direzionali della palazzina individuata con la lettera "C", situate ai vari piani, hanno accesso dall'ampio vano scale condominiale tramite portoncino comune posto centralmente, mentre le unità commerciali accedono direttamente dal piano terra. Il vano scale è provvisto di ascensore condominiale perfettamente funzionante.

Le unità oggetto di pignoramento partecipano alla comproprietà delle parti comuni condominiali ed in particolare con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., nonché delle aree scoperte condominiali, delle rampe e corsie di accesso al piano interrato, dei vani scala e ascensore dei porticati e vani tecnici come risultanti dagli elaborati tecnici e dal vigente regolamento condominiale.

I millesimi relativi all'unità in oggetto attribuiti dal vigente regolamento condominiale risultano essere 13,956/1000 secondo la dichiarazione resa dall'Amministratore Condominiale protempore (vedi all. 7).

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio realizzato con struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento in laterizio a tre piani fuori terra più interrato.

Le tramezzature sono in laterizio intonacato con finitura a civile e pittura superficiale a tempera traspirante; le pavimentazioni della zona giorno e notte sono in legno, mentre il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica; i serramenti sono in legno con vetrocamera coibentato completi di oscuri esterni apertura "alla vicentina"; le porte interne sono laminato essenza rovere mentre il portoncino d'ingresso dal vano comune, anch'esso



in legno, è di tipo blindato laccato bianco verso l'esterno completo di serratura di sicurezza.

Gli impianti tecnologici risultano tutti perfettamente funzionanti, verosimilmente a norma di legge, completi di allacciamenti alle reti dei vari sottoservizi. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento a pavimento impianti in quanto disattivato. L'impianto idrotermico - sanitario è costituito da una caldaia murale alimentata a gas e rete di distribuzione sottotraccia.

L'impianto elettrico, verosimilmente a norma di legge, è presente funzionante opportunamente sezionato tra linea forza motrice e linea illuminazione, completo di videocitofono e di linea ricezione tv, telefono e dati.

Lo stato complessivo dell'edificio appare buono per quanto riguarda l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva e la coibentazione.

Complessivamente l'appartamento è composto dai seguenti locali:

- Piano interrato: garage (mq 22,54 calpestabili);
- Piano primo: soggiorno-cucina (mq 23,14 calpestabili), disbrigo (mq 4,39 calpestabili), due camere (rispettivamente di mq 14,18 e mq 9,02 calpestabili), ripostiglio (mq 2,26 calpestabili), bagno (mq 4,84 calpestabili), loggia (di mq 4,22 calpestabili);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile è pari a mq 84,59.**

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 dell'interrato calcolato al 50% e della loggia calcolata al 25%) risulta essere di **mq 82,31.**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione allegata al contratto di locazione, risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice n. 210-09-C4 che qualifica l'immobile in classe energetica "C" rilasciato dall'Arch. Anna Damian di Treviso.

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 in carica come amministratore pro tempore la ditta [REDACTED] con sede a Montebelluna (Tv) in via Montegrappa 24. Dalle verifiche svolte è emerso che l'unità oggetto di pignoramento ha un insoluto alla data del 01/04/2025 di € 2.084,14 (di cui € 435,84 a carico del proprietario esecutato ed € 1.648,30 a carico dell'inquilino) come meglio evidenziato nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio inviata in data 01/04/2025 (all. 7).

Relativamente ai confini, alla data odierna l'appartamento confina con i m.n. 1042 sub 116, sub 16, sub 118 e con affacci su scoperto, mentre il garage con il m.n. 1042 sub 120, sub 10, sub 24, e con muro perimetrale, 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. Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene;
- 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, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate. Per cui l'unità pignorata non necessita di aggiornamenti catastali.

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

L'edificio ricade, secondo la grafia adottata dal PI del Comune di Volpago del Montello, in Zona Territoriale Omogenea di tipo C1.1/81 in residenziale intermedia di espansione (if. 1,5 mc/mq, rapporto di copertura 35%, h max fabbricato mt 8,7).

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, 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, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali: esercizi commerciali di vicinato, strutture terziarie (uffici in genere); attrezzature per lo svago ed il divertimento, attrezzature sanitarie (ambulatori ecc.), attrezzature turistico – ricettive, attività di artigianato di servizio alla residenza intese come attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

Standard urbanistici: ogni intervento di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso comporta l'individuazione di una superficie da destinare a

verde e parcheggio pubblico, con atto registrato e trascritto. Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare. Il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. Qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

In tutte le Zone Territoriali Omogenee, in aggiunta all'edificabilità prevista è ammessa la realizzazione di superfici accessorie quali autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali, portici, verande, terrazze, logge e ballatoi.

Distanza dai confini: va rispettata una distanza non inferiore alla metà dell'altezza lorda (comprensiva dello spessore dei solai) della fronte del fabbricato costruendo con un minimo di 5,0 ml).

Distanza dalle strade: per le costruzioni all'interno di tutte le ZTO devono essere osservate le seguenti distanze dal limite di proprietà stradale come sopra definito:

- m 5,0 da strade con carreggiata inferiore a mt. 7;
- m 7,50 da strade con carreggiata compresa tra m 7 e mt. 15;
- m 10,0 da strade con carreggiata superiore a mt. 15.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, entro il perimetro dei centri abitati, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzino verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni ed ampliamenti laterali.

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 l'intero edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi e/o autorizzazioni:

- Permesso di Costruire nr. 69 del 10/07/2007 relativo alla costruzione di complesso commerciale, direzionale e residenziale;
- Permesso di Costruire nr. 120 del 12/09/2008 relativo alla variante in c.o. per costruzione di complesso commerciale, direzionale e residenziale;
- Permesso di Costruire nr. 41 del 15/05/2009 relativo alla variante in c.o. per costruzione di complesso commerciale, direzionale e residenziale;
- Comunicazione Preventiva per Esecuzione Attività Edilizia Libera, prot. n. 0015069 del 04/12/2012 per installazione di tendaggi esterni del tipo "verticale a caduta", in



corrispondenza dei fori loggia ai piani primo e secondo e installazione di tendaggi esterni del tipo “a cappottina” in corrispondenza dei fori a filo muro;

- Richiesta di Agibilità presentata in data 29/10/2009 e attestata in data 19/12/2009.

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 risulta conforme alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale ed a quelle Catastali. 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.

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 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 occupato da terzi con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/07/2023 registrato presso l'ufficio di DPTV UT di Treviso in data 19/07/2023 al n. 6149 serie 3T, avente durata dal 01/07/2023 al 30/06/2026 tacitamente prorogato di diritto per ulteriori due anni (vedi all. 8 - contratto di locazione).

Il contratto ha data certa antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento pertanto il è opponibile alla procedura.

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.



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, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Si evidenzia che nei vani scala identificati con i subb. 16, 17, e 18 del m.n. 1042, non costituenti beni comuni a tutte le unità del complesso, sono posizionati i contatori relativi alle utenze sia esclusive che condominiali e che conseguentemente per effetto della vendita frazionata del complesso immobiliare si sono costituite le relative servitù per utilizzo dei contatori e per l'accesso ai locali. Inoltre, sulla scorta di quanto previsto all'art. 13 della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Volpago del Montello con atto a rogito del Segretario Comunale in data 31/05/2007 rep. 3093/07 trascritto in Treviso il 21/06/2007 ai nn. 29620/16732, gli oneri relativi alla manutenzione delle aree di proprietà condominiale vincolate ad uso pubblico sono a carico dei condomini secondo le rispettive quote millesimali di proprietà.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi né 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 (denominato "Residence la Piazza") disciplinato da regolamento e relative tabelle millesimali.

Per cui i beni oggetto di pignoramento partecipano alla proprietà delle parti comuni condominiali ed in particolare con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., nonché delle aree scoperte condominiali, delle rampe e corsie di accesso al piano interrato, dei vani scala e ascensore dei porticati e vani tecnici come risultanti dagli elaborati tecnici e dal vigente regolamento condominiale.

I millesimi relativi all'unità in oggetto attribuiti dalle tabelle e dal regolamento condominiale vigente risultano essere 13,956/1000 secondo la dichiarazione resa dall'Amministratore Condominiale protempore (vedi all. 7).



Dal punto di vista condominiale risulta in carica come amministratore pro tempore la ditta [REDACTED] con sede a Montebelluna (Tv) in via Montegrappa 24. Dalle verifiche svolte è emerso che l'unità oggetto di pignoramento ha un insoluto alla data del 01/04/2025 di € 2.084,14 (di cui € 435,84 a carico del proprietario esecutato ed € 1.648,30 a carico dell'inquilino) come meglio evidenziato nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio inviata in data 01/04/2025 (all. 7). 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 può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco. L'esperto 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, nonché di alcune vendite già realizzate ed in corso di realizzazione, del momento in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi 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 della quota parte dei muri, del garage calcolato al 50%, delle terrazze/logge calcolate al 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ appartamento piano primo mq 68,73 x 100% = mq 68,73



➤ terrazze/logge piano primo	mq 4,79 x 25%	= mq 1,19
➤ garage piano interrato	mq 24,79 x 50%	= mq 12,39

Totale superficie commerciale **= mq 82,31**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.500,00 (valore superiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2024, comune di Volpago del Montello, zona frazione di Venegazzù, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 910,00 a €/mq 1.100,00), per cui:

$$\text{mq } 82,31 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 123.465,00 \text{ (valore a nuovo)}$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (16 anni), il contesto sociale circostante, le buone condizioni manutentive, lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 123.465,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,975 = \text{€ } 120.378,37 \text{ (valore di mercato)}$$

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 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 = € 120.000,00 (euro centoventimila/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. 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 tredici pagine con nove allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 09/05/2025

L'esperto Estimatore



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

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 insoluti Amministratore Condominiale;
- Allegato 8: contratto di locazione
- Allegato 9: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 09/05/2025

L'esperto Estimatore

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