

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 212/2024 Data udienza: 24/09/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

\*\*\*\*\*

Promossa da:



contro:

ESECUTATO 1

\*\*\*\*\*

SOMMARIO

A) -	PREMESSA-----	2
B) -	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
C) -	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	4
	VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.....	4
	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	4
	DIVISIBILITA' DEI BENI .....	5
	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
	PARTE GENERALE COMUNE AI LOTTI.....	6
	PROVENIENZA.....	6
	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	8
	VALORE COMMERCIALE DEI BENI .....	9
	SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI .....	12
	LOTTO 1.....	12
	LOTTO 2.....	19



arch. Domenico Rocco  
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso  
Tel./Fax: 0422.432912 - cell. 335 8263701 - [arch.rocco70@gmail.com](mailto:arch.rocco70@gmail.com) - PEC: [domenico.rocco@archiworldpec.it](mailto:domenico.rocco@archiworldpec.it)

	LOTTO 3.....	26
	LOTTO 4.....	33
	DATI RIEPILOGATIVI .....	37
	ALLEGATI:.....	38
	*****	

<b>A) -   PREMESSA</b>	
L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data	
17/01/2025 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in	
Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n.	
122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale	
esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni	
pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..	
venendogli assegnato l'incarico di:	
- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;	
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;	
- effettuare la formazione dei lotti;	
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;	
- effettuare la descrizione dei beni;	
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;	
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;	
- verificare servitù ed altri oneri;	
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.	
Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, per via	
telematica, in data 21/01/2025.	
*****	

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dcb5f19dd9f6a84a6865452acc0a852



**B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 09 maggio 2025, previo accordi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni pignorati consistono in n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, n. 1 unità ad uso direzionale, all'interrato n. 3 posti auto e n. 1 garage con ampio ripostiglio.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione;

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico degli esecutati, successive alla data della documentazione depositata;

- convegno presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana per richiesta di accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare, richiedere e successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite.

Eseguiti accertamenti e verifiche lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 20/08/2025 dando tempo fino al 05/09/2025 per produrre eventuali osservazioni.

\*\*\*\*\*



	<b>C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.</b>	
	<b>VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.</b>	
	Nel fascicolo d’ufficio sono presenti i seguenti documenti:	
	a. certificato notarile datato 17/06/2024	
	b. atto di pignoramento ex art. 2912 c.c. notificato mediante consegna a mani in data 10/05/2024	
	c. nota di trascrizione del 11/06/2024 atto di pignoramento	
	d. estratto di mappa	
	L’ulteriore verifica è stata eseguita in data 21/01/2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 18/08/2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.	
	*****	
	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</b>	
	<b>DATI CATASTALI</b>	
	I beni immobili pignorati risultano così catastalmente censiti:	
	COMUNE DI ISTRANA (TV)	
	N.C.E.U. – Sez. C Foglio 5	
	<b>Per l’intero</b>	
	m.n. 30 sub 18 via Santo Stefano p.T, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup. Catast. m² 60, escluse aree scoperte m² 60, R.C.€ 263,39	
	m.n. 30 sub 17 graffato m.n. 594 sub 15 via Santo Stefano p.T, cat. A/10, cl U, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m² 97, R.C.€ 1.022,58	
	m.n. 30 sub 15 via Santo Stefano p.1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup. Catast. m² 62, escluse aree scoperte m² 62, R.C.€ 263,39	
	m.n. 594 sub 19 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m² 45, Sup.	
	Esec. Imm.re R.G.N 212/2024	4 di 39

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dcb5f19dd9f6a84a6865452acc0a852







	Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 11/06/2024 ai n.ri	
	21309 RG/15462 RP. pignorati alla Sezione C foglio 5 del Catasto Urbano	
	del Comune di Istrana i m. n. 30 sub 17 graffato al m.n. 594 sub 15, m.n.	
	30 sub 15, m.n. 30 sub 18, m.n. 594 sub 19, m.n. 594 sub 20, 2 m.n. 594	
	sub 21, m.n. 594 sub 22, per la quota dell'intero contro ESECUTATO, a	
	favore di [REDACTED] con sede in Roma.	
	<b><i>Iscrizioni a carico</i></b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Iscrizione in data 12/04/2005 n.ri 14805 RG/3502 RP.</li></ul>	
	Ipoteca volontaria per €. 800.000,00.=. derivante da contratto di mutuo,	
	per l'importo di €. 400.000,00= con atto notarile pubblico del 06/04/2005	
	rep. 60529/15391 notaio Paolo Talice di Treviso, contro ESECUTATO,	
	a favore di [REDACTED] con sede in Roma, gravante	
	sul m.n. 30 sub. 17 m.n. 594 sub. 15 graffati, m.n. 30 sub 15, m.n. 30 sub	
	18, m.n. 594 sub 19, m.n. 594 sub 20, 2 m.n. 594 sub 21, m.n. 594 sub 22	
	della sezione C foglio 5 per la piena proprietà.	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Iscrizione in data 21/03/2025 n.ri 10210 RG/1846 RP.</li></ul>	
	Ipoteca <b>in rinnovazione</b> di ipoteca volontaria per concessione a garanzia	
	di finanziamento derivante da contratto di mutuo, per capitale di €.	
	400.000,00= durata anni 15 totale €. 800.000,00.= atto notarile pubblico	
	del 06/04/2005 rep. 60529/15391 notaio Paolo Talice di Treviso, contro	
	ESECUTATO, a favore di [REDACTED] con sede in	
	Roma, gravante sul m.n. 30 sub. 10 e sub 12, m.n. 594 sub. 5 e sub 7 con	
	la precisazione che i m.n. 30 sub 10 e m.n. 594 sub 5, attualmente	
	soppressi, hanno generato il m.n. 30 sub. 17 m.n. 594 sub. 15 graffati, m.n.	
	30 sub 15, m.n. 30 sub 18, m.n. 594 sub 19, m.n. 594 sub 20, 2 m.n. 594	



	sub 21, m.n. 594 sub 22 della sezione C foglio 5.	
	*****	
	<b>DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE</b>	
	I beni pignorati fanno parte di un fabbricato ex rurale, ubicato nella periferia	
	sud del centro storico di Istrana a ca. Km.1 dalla strada regionale n. 53	
	Castellana, sviluppato in parte a due e parte a tre piani fuori terra con sottotetto	
	abitabile, ristrutturato negli anni 2004-2005 con ricavo di unità residenziali ed	
	una unità direzionale.	
	Il fabbricato presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto	
	lungo l'asse nord-sud.	
	Al piano terra sono stati realizzate n. 1 unità direzionale ed 1 unità	
	residenziale ed al piano primo n. 2 unità residenziali.	
	Al piano interrato, cui si accede da rampa posta sul fronte ovest, sono stati	
	realizzati n. 3 garage e n. 4 posti auto.	
	L'area esterna, adibita a parcheggio e viabilità d'accesso al piano interrato,	
	è in comproprietà con le unità immobiliari poste al piano terra e primo e	
	l'accesso al piano primo avviene mediante una scala baricentrica che	
	conduce ad un ballatoio che disimpegna due residenze.	
	L'area di pertinenza è recintata.	
	Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:	
	- struttura del fabbricato in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai	
	in laterocemento, tetto in legno a due falde con copertura in tegole, con	
	grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;	
	- impianto di riscaldamento autonomo;	
	- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetro camera ed oscuri in	







	€/mq. 520,00 a €/mq. 770,00 mentre per gli uffici allo stato conservativo	
	“ottimo” espone valori minimo e massimo varianti da €/mq. 950,00 a	
	€/mq.1.050,00	
	Con provvedimento del 27/07/2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato attuazione	
	al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per	
	la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.	
	Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: “... Il valore	
	normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante	
	dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni	
	immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle	
	caratteristiche dell'immobile”.	
	A tali quotazioni per la determinazione del <b>valore normale unitario</b> vanno	
	applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed	
	alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell’Allegato al	
	provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la	
	seguente formula:	
	$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$	
	Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K <sub>1</sub> (taglio superficie)	
	e K <sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:	
	$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$	
	- Dati desunti da indagini dirette	
	Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di	
	beni immobili ubicati in zone similari delle frazioni del Comune di Istrana e	
	dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di	
	stima.	
Esec. Imm.re R.G.N 212/2024	11 di 39	Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dcb5f19bd9f6a84a6865452acc0a852 

€/mq. 520,00 a €/mq. 770,00 mentre per gli uffici allo stato conservativo

“ottimo” espone valori minimo e massimo varianti da €/mq. 950,00 a

€/mq.1.050,00

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione

al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per

la determinazione del “*valore normale*” dei fabbricati.

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: “.... *Il valore*

normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante

*dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni*

immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle

*caratteristiche dell'immobile".*

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno

applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed

alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al

provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la

segunte formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie)

e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

- Dati desunti da indagini dirette

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di

beni immobili ubicati in zone similari delle frazioni del Comune di Istrana e

dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di

stima.



Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità direzionali a valori a		
metroquadro varianti da €. 1.000,00 a €. 1.300,00 per l'usato abitabile e valori		
varianti da €. 1.200,00 a €. 1.400,00 per unità residenziali.		
Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla		
consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.		
L'algoritmo di calcolo è il seguente:		
$V_m = p_i * q_i$		
dove:		
$p_i$ = valore unitario		
$q_i$ = consistenza del bene.		
*****		
<b>SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI</b>		
Previo accordi con il dott. [REDACTED] dell'IVG di Treviso nominata		Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dcb5f19dd9f6a84a6865452acc0a852
custode dei beni pignorati, alla presenza del rappresentante della ditta esecutata,		
sono stati effettuati i sopralluoghi il giorno 09/05/2025.		
*****		
<b>LOTTO 1</b>		
Unità direzionale posta al piano terra con box e magazzino al piano		Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dcb5f19dd9f6a84a6865452acc0a852
interrato.		
I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:		
COMUNE di ISTRANA		
<b>N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°</b>		
<b>BENE 1</b>		
m.n. 30 sub 17 graffato m.n. 594 sub 15 via Santo Stefano p.T, cat. A/10,		
cl U, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m² 97, R.C.€ 1.022,58		
Esec. Imm.re R.G.N 212/2024	12 di 39	



## BENE 2

m.n. 594 sub 19 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 45, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 38, R.C.€ 118,53

\*\*\*\*\*

# PROPRIETÀ

Beni immobili censiti al N.C.E.U. alla Sez. C Fg 5° m.n. 30 sub 17 e m.n.

594 sub 19 risultano intestati per l'intero a: **ESECUTATO 1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

In senso orario procedendo da nord per l'unità direzionale sono:

- |   |   |
|---|---|
| • | Nord m.n. 30 sub 18 e vano scala comune |
| • | Est muratura esterna                    |
| • | Sud muratura esterna                    |
| • | Ovest muratura esterna                  |

Per il garage e magazzino interrati in senso orario procedendo da nord  
sono:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| • | Nord muratura perimetrale    |
| • | Est sub 10                   |
| • | Sud corsia di manovra sub 23 |
| • | Ovest muratura perimetrale   |

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è ubicata nel corpo a sud avente due piani fuori terra ed un piano interrato.

Attualmente l'unità, un tempo adibita a mostra della propria produzione,



è ad oggi adibita a deposito ed utilizzata dall'esecutata.

Presenta pianta a forma rettangolare con una superficie coperta lorda di ca. mq. 99,00 con le murature di tamponamento prospettanti ad est, sud ed ovest verso l'esterno, a nord in comunione con altra unità e vano scala.

Al piano interrato è ubicato il garage di mq. 21,00 dal quale si accede ad un magazzino di mq. 26,00 lordi.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30;
- L'unità è dotata impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio ed impianto elettrico.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare **non rispetta quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate alla S.C.I.A. e nelle planimetrie catastali depositate**; in particolare non sono stati realizzati il servizio igienico e l'antiservizio ed il rimanente spazio è stato suddiviso, con pareti in cartongesso, in due vani.

L'altezza è pari a ml. 2,69.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

---

*Ufficio:*                      *mq.* 99,00      *x coeff.* 1,00      =      *mq.*    99,00





assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".

Per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = (Val\ OMI_{MAX} + Val\ OMI_{MIN}) / 2$$

Categoria A/10 m.n. 30 sub 17 graffato 594 sub 15 di mq. 97,00

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
		(a+b)/2	
€ 950,00	€ 1.050,00	€ 1.000,00	€ 97.000,00

Categoria C/6 m.n. 594 sub 19 di mq. 45,00

a	b	c	d
Valore Min	Valore Max	Valore nominale	Valore nominale

				unitario	c*mq	
				(a+b)/2		
		€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 29.025,00	
	Il valore del bene è dato dalla somma dei due valori sopra esposti:					
	€. (97.000,00 + 29.025,00) = €. 126.025,00					
	Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone simili del Comune di Istrana e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.					
	Operatori immobiliari in zona propongono unità direzionali in zona centrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.000,00 a €. 1.300,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,80), (1).					
	Il valore a metroquadro risulta pertanto:					
	€. 1.150,00 x 0,80 = €/mq. 920,00.					
	Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “più probabile valore di mercato” i “valori di offerta”, cioè di “immobili attualmente in vendita”, si <b>utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa</b> , essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 920,00 va modificato in €. 805,00.					
	Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato					



moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i = \text{valore unitario}$

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€}/\text{mq} \quad 805,00 \times \text{mq. } 117,30 = \text{€. } 94.426,50$$

Mediando i valori si ottiene:

$$\text{€}. (126.025,00 + 94.426,50)/2 = \text{€}. 110.225,75$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,

arrotondando il valore sopra esposto, **€ 110.000,00.**

\*\*\*\*\*

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della

“vendita forzata”, della carenza di richieste si ritiene utile determinare un

“Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato

al comma precedente.

$$\text{€}. (110.000,00 - 22.000,00) = \text{€}. 88.000,00$$

**VALORE DEL LOTTO n. 1**

**€ 88.000,00 (euroottantottomila/00)**

\*\*\*\*\*

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'esecutato ha prodotto un certificato di prestazione energetica relativo a

due unità immobiliari inserite nel medesimo fabbricato ma non







	- impianto di riscaldamento autonomo;	
	- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetro camera ed oscuri	
	in legno alla veneta;	
	- pareti intonacate al civile e tinteggiate;	
	- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nella zonz giorno e	
	servizi, in legno nella camera;	
	- L'unità è dotata dei seguenti impianti:	
	- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti	
	in acciaio; - impianto elettrico; - impianto TV.	
	Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la	
	conformità alle vigenti norme.	
	L'impianto distributivo dell'unità immobiliare rispetta quanto evidenziato	
	nelle tavole grafiche allegate alla S.C.I.A. del 22/12/2017 prot. n. 15630	
	e nelle planimetrie catastali depositate.	
	L'altezza è pari a ml. 2,69.	
	Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie	
	commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio	
	delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma	
	UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti	
	dalle consuetudini locali.	
	<i>Abitazione:</i> mq. 55,30 $\times$ coeff. 1,00 = mq. 55,30	
	<i>Posto auto:</i> mq. 28,00 $\times$ coeff. 0,30 = mq. 8,40	
	<i>Magazzino:</i> mq. 4,85 $\times$ coeff. 0,30 = mq. 1,45	
	Superficie commerciale complessiva <b>mq. 65,15</b>	
	Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica	





Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 30 sub 18 di mq. 60,00							
	a	b	c	d	e	f	g
			K			Valore nominale	Valore normale
	K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
			(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
	0,8	0,2	0,35	€ 1.100,00	€ 1.200,00	€ 1.135,00	€ 68.100,00

Categoria C/6 m.n. 594 sub 22 di mq. 27,00							
	a			b	c	d	
					Valore nominale	Valore nominale	
				Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
						(a+b)/2	
	€ 520,00			€ 770,00	€ 645,00	€ 17.415,00	

Considerato che trattasi di posto auto e non box chiuso il valore esposto di €. 17.415,00 va ridotto al 50%.

Il valore del bene è dato dalla somma dei due valori sopra esposti:  
€. (68.100,00 + 8.707,50) = €. 76.807,50

**- Dati desunti da indagini dirette**

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone simili del Comune di Istrana e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

	Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali in zona	
	semicentrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.200,00 a €.	
	1.400,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è	
	offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati	
	i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso	
	specifico corrispondono a (0,80), (1).	
	Il valore a metroquadro risulta pertanto:	
	€. 1.300,00 x 0,80 = €/mq. 1.040,00.	
	Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “ <i>più</i>	
	<i>probabile valore di mercato</i> ” i “ <b>valori di offerta</b> ”, cioè di “ <i>immobili attualmente in</i>	
	<i>vendita</i> ”, si <b>utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di</b>	
	<b>trattativa</b> , essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della	
	compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue	
	che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.040,00 va	
	modificato in €. 910,00.	
	Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato	
	moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di	
	riferimento individuato.	
	L'algoritmo di calcolo è il seguente:	
	$V_m = p_i * q_i$	
	dove:	
	$p_i$ = valore unitario	
	$q_i$ = consistenza del bene.	
	€/mq    910,00 x    mq. 65,15    =                    €. 59.286,50	



Mediando i valori si ottiene:

€.(76.807,50 + 59.286,50)/2 = **€. 68.047,00**

### *Procedimento per capacità reddituale*

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 4.584,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 1.834,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 2.750,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 2.750,00 / 4,00\% = \text{€}. 68.750,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€/mq. } (68.047,00 + 68.750,00)/2 = \text{€/mq. } 70.575,37$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,  
arrotondando il valore sopra esposto, **€. 70.000,00.**

\*\*\*\*\*

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, della carenza di richieste si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.



$$\text{€}. (70.000,00 - 14.000,00) = \text{€}. 56.000,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO n. 2**

**€ 56.000,00 (eurocinquantaseimila/00)**

\*\*\*\*\*

# CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'esecutato ha prodotto un certificato di prestazione energetica relativo a due unità immobiliari inserite nel medesimo fabbricato ma non corrispondenti alle unità pignorate e non è stato in grado di produrre quelle specifiche del subalterno.

Si prende atto comunque che la classe energetica di appartenenza è la “F”.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 3

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Unità residenziale posta al piano terra con posto auto al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di ISTRANA

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°

## BENE 1

m.n. 30 sub 15 via Santo Stefano p.1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 62, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 62, R.C.€ 263,39

## BENE 2

m.n. 594 sub 21 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 26, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 28, R.C.€ 68,48

\*\*\*\*\*







dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 60,00</i>	<i>× coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 60,00</i>
<i>Posto auto:</i>	<i>mq. 26,24</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq. 7,87</i>
Superficie commerciale complessiva				<b>mq. 67,87</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **locata** con contratto registrato a Treviso in data 20/03/2024 Serie 3T n.2734 tacitamente rinnovabile alla prima scadenza del 01/03/2028.

Il canone di locazione di €. 4.800,00 annui è da considerarsi **congruo**.

\*\*\*\*\*

## VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA

Dalla verifica effettuata non risultano esserci, rispetto a quanto autorizzato, difformità.

\*\*\*\*\*

## VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore



normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = (Val\ OMI_{MAX} + Val\ OMI_{MIN})/2$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Categoria A/2 m.n. 30 sub 18 di mq. 62,00

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,4	0,35	€ 1.100,00	€ 1.200,00	€ 1.150,00	€ 71.300,00

Categoria C/6 m.n. 594 sub 21 di mq. 28,00

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 18.060,00

Considerato che trattasi di posto auto e non box chiuso il valore esposto di €. 18.060,00 va ridotto al 50%.

Il valore del bene è dato dalla somma dei due valori sopra esposti:

$$€. (71.300,00 + 9.030,00) = €. 80.330,00$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Istrana e

	dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene	
	oggetto di stima.	
	Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali in zona	
	semicentrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.200,00 a €.	
	1.400,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è	
	offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati	
	i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso	
	specifico corrispondono a (0,80), (1).	
	Il valore a metroquadro risulta pertanto:	
	€. 1.300,00 x 0,80 x 1 = €/mq. 1.040,00.	
	Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “ <i>più</i>	
	<i>probabile valore di mercato</i> ” i “ <b>valori di offerta</b> ”, cioè di “ <i>immobili attualmente in</i>	
	<i>vendita</i> ”, si <b>utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di</b>	
	<b>trattativa</b> , essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della	
	compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue	
	che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.040,00 va	
	modificato in €. 910,00.	
	Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato	
	moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di	
	riferimento individuato.	
	L'algoritmo di calcolo è il seguente:	
	$V_m = p_i * q_i$	
	dove:	
	$p_i$ = valore unitario	
	$q_i$ = consistenza del bene.	





	al comma precedente.	
	€. (72.000,00 – 14.400,00) = €. 57.600,00	
	Per cui arrotondando si stima:	
	<b>VALORE DEL LOTTO n. 3</b>	
	<b>€. 58.000,00 (eurocinquantaottomila/00)</b>	
	*****	
	<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	
	L'esecutato ha prodotto un certificato di prestazione energetica relativo a	
	due unità immobiliari inserite nel medesimo fabbricato ma non	
	corrispondenti alle unità pignorate e non è stato in grado di produrre	
	quelle specifiche del subalterno.	
	Si prende atto comunque che la classe energetica di appartenenza è la “F”.	
	*****	
	<b>LOTTO 4</b>	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE</b>	
	Posto auto al piano interrato.	
	Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:	
	COMUNE di ISTRANA	
	<b>N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°</b>	
	<b>BENE 1</b>	
	m.n. 594 sub 20 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m² 78, Sup.	
	Catast. m² 29, R.C.€ 205,45	
	<b>Si evidenzia l'incongruenza tra la consistenza di m² 78 e la superficie</b>	
	<b>catastale di m² 29 con la precisazione che la rendita catastale</b>	
	<b>dell'immobile è stata calcolata sull'errata consistenza di m² 78</b>	
	Esec. Imm.re R.G.N 212/2024	33 di 39

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dcb5f19dd9f6a84a6665452acc0a852



**PROPRIETA'**

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 5° m.n. 594 sub 20 risulta catastalmente intestato per l'intero a: <b>ESECUTATO</b>
--

\*\*\*\*\*

## CONFINI

Per il posto auto interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| • | Nord sub 21                  |
| • | Est corsia di manovra sub 23 |
| • | Sud sub 17                   |
| • | Ovest muratura perimetrale   |

DESCRIZIONE DEL BENE	

L'unità immobiliare consiste in un posto auto al piano interrato del
fabbricato, servito da rampa esterna per l'accesso degli autoveicoli e
collegato con il piano terra da vano scala baricentrico.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

---

<i>Posto auto:</i>	<i>mq. 26,52</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq. 7,96</i>
--------------------	------------------	----------------------	----------	-----------------

Superficie commerciale	<b>mq.</b>	<b>7,96</b>
------------------------	------------	-------------

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.
--

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

**VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata non risultano esserci difformità rispetto a quanto autorizzato.

## VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.
--

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = (Val\ OMI_{MAX} + Val\ OMI_{MIN})/2$$

Categoria C/6 m.n. 594 sub 20 di mq. 29,00
--

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 18.705,00

Considerato che trattasi di posto auto e non di box chiuso il valore

espresso ridotto del 50% pervenendo ad un valore del bene di €. 9.352,50

	- <i>Dati desunti da indagini dirette</i>
--	---

	Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla
	offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Istrana e
	dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene
	oggetto di stima.

	Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali in zona
	semicentrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.200,00 a €.
	1.400,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è
	offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati
	i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso
	specifico corrispondono a (0,80), (1).

	Il valore a metroquadro risulta pertanto: € 1.300,00 x 0,80 = €/mq.
	1.040,00.

	Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “ <i>più</i>
	<i>probabile valore di mercato</i> ” i “ <b>valori di offerta</b> ”, cioè di “ <i>immobili attualmente in</i>
	<i>vendita</i> ”, si <b>utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di</b>
	<b>trattativa</b> , essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della
	compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue
	che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.040,00 va
	modificato in €. 910,00.

	Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato
	moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di
	riferimento individuato.

	L'algoritmo di calcolo è il seguente:
--	---------------------------------------



$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$\text{€/mq} \quad 910,00 \times \text{mq. } 7,96 \quad = \quad \text{€. } 7.243,60$

Mediando i valori si ottiene:

$\text{€. } (9.352,50 + 7.243,60)/2 = \text{€. } 8.298,05$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,

arrotondando il valore sopra esposto, **€. 8.000,00.**

\*\*\*\*\*

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della

“vendita forzata”, della carenza di richieste si ritiene utile determinare un

“Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato

al comma precedente.

$\text{€. } (8.000,00 - 1.600,00) = \text{€. } 6.400,00$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO n. 4**

**€. 6.500,00 (euroseimilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

**DATI RIEPILOGATIVI**

LOTTO	VALORE COMMERCIALE	PREZZO BASE D'ASTA
1	110.000,00 €	88.000,00 €
2	70.000,00 €	56.000,00 €
3	72.000,00 €	58.000,00 €

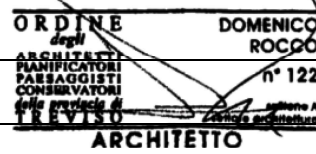
[illegible]

\*\*\*\*\*

Treviso, 10/09/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco



ALLEGATI:

## COMUNI A TUTTI I LOTTI

- |            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| <b>1 -</b> | Dati esecutato                     |
| <b>2 -</b> | Atto di provenienza                |
| <b>3 -</b> | Visura catastale                   |
| <b>4 -</b> | Estratto di mappa                  |
| <b>5 -</b> | Ispezione ipotecaria al 18/08/2025 |
| <b>6 -</b> | Titoli abilitativi                 |
| <b>7 -</b> | Agibilità                          |
| <b>8 -</b> | APE                                |
| <b>9 -</b> | Valori OMI                         |

## LOTTO 1

- |            |                            |
|------------|----------------------------|
| <b>1 -</b> | Planimetrie catastali      |
| <b>2 -</b> | Rilievo                    |
| <b>3 -</b> | Documentazione fotografica |
| <b>4 -</b> | Scheda per vendita         |



LOTTO 2

- 1 - Planimetrie catastali
- 2 - Contratto di locazione
- 3 - Rilievo
- 4 - Documentazione fotografica
- 5 - Scheda per vendita

LOTTO 3

- 1 - Planimetrie catastali
- 2 - Contratto di locazione
- 3 - Rilievo
- 4 - Documentazione fotografica
- 5 - Scheda per vendita

LOTTO 4

- 1 - Planimetrie catastali
- 2 - Rilievo
- 3 - Documentazione fotografica
- 4 - Scheda per vendita