

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 233/2024

* * * * *

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Torresan

nell'interesse di

"BANCA CIVIDALE S.P.A. - CIVIBANK"

custode del compendio immobiliare pignorato

"I.V.G. di Treviso"

* * * * *

udienza del 22/10/2025

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

RELAZIONE FINALE

* * * * *



SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva	3
B.0. Le operazioni peritali	3
C.0. Formazione dei lotti	5
1.0. Valutazione - Lotto	6
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene	6
1.2 Identificazione catastale	6
1.3 Confini del lotto	7
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	9
1.7 Descrizione generale del lotto	11
1.7.1 Dimensioni	11
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture	13
1.7.3 Classificazione energetica	15
1.7.4 Area	15
1.8 Destinazione urbanistica - conformità	16
1.8.1 Destinazione urbanistica	16
1.8.2 Conformità urbanistica	16
1.8.3 Diffformità rilevate	17
1.9 Disponibilità dell'immobile	20
1.10 Divisibilità	21
1.11 Valutazione immobile	21
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato	25
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata	27
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria	30
E.0. Elenco documenti allegati	42



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 14.04.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 14.04.2025.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Meduna di Livenza (TV), in via Roma civ.10.

Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 14.04.2025 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso il portale telematico della Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa.

Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Meduna di Livenza (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.



In data 29.07.2025 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Meduna di Livenza (TV), in via Roma civ.10, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Meduna di Livenza (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati).

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cfr. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i.

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 01 luglio 2024, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 16 aprile 2025 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cfr. con allegato n.05*), dai quali risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e



descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

In particolare non sono state indicate:

- Iscrizione del 01/12/2015 (Registro Particolare 5973 - Registro Generale 35318) del Pubblico Ufficiale Sperandeo Maria Luisa rep. 65289/31657 del 20/11/2015 relativa a Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con successiva Comunicazione n. 4419 del 03/11/2020 di estinzione totale dell'obbligazione e cancellazione totale eseguita in data 30/11/2020.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare formata da un abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva sita in via Roma civ.10 a Meduna di Livenza (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.



1.0. VALUTAZIONE LOTTO

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Meduna di Livenza (TV) in via Roma civ.10.

Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva.

L'accesso pedonale avviene da via Roma ed è posta nel centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Meduna di Livenza(TV), Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 563, Subalterno 1, via Roma, Categoria F/1, Consistenza 79 mq. (*cfr. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Meduna di Livenza(TV), Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 563, Subalterno 2, via Roma, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani (superficie catastale 99 mq. (totale escluse aree scoperte 99 mq.)), Rendita Euro 326,66 (*cfr. con allegato n.02*);

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva con i seguenti confini (*cfr. con allegato n.02 e n.03*):



N - altra u.i. m.n. 763 e m.n. 32

E - altra u.i. m.n. 763

S - altra u.i. m.n. 485 e via Roma

W - altra u.i. m.n. 32

1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cfr. con allegato n.01*), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva esistenti e derivanti dalla vendita dell'intero stabile.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda l'accesso all'area scoperta esclusiva retrostante il fabbricato (lato est) nell'atto di compravendita del Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo, Repertorio n.65288/31656 del 20 novembre 2015, registrato a Pordenone il giorno 01 dicembre 2015 al n.11332/1T e trascritto a Treviso il giorno 01 dicembre 2015 ai nn. Registro Particolare 24831 Registro Generale 35316 relativo all'acquisto da parte dei venditori degli



esecutati all'articolo V (Garanzie e Provenienza)
specifica:

"La parte venditrice garantisce l'accesso alla porzione di
area scoperta retrostante il fabbricato in oggetto
attraverso i mappali Foglio 7 nn. 32 e 763 di proprietà di
terzi, utilizzando esclusivamente il cancello esistente e
adiacente al fabbricato stesso, così come esercitato da
oltre un ventennio."

Si precisa che la porzione di area scoperta esclusiva
retrostante il fabbricato (lato est) non è delimitata per
cui non sono determinati sul posto i confini con
l'adiacente mappale 763.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un abitazione
disposta su due piani fuori terra con area scoperta
esclusiva, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente
titolo:

- Atto di compravendita del 28/10/2020 repertorio n.
5342/4948, rogante Notaio Gianluca Francesco Maria
Distefano iscritto al Collegio Notarile del Distretto
di Pordenone, trascritto presso l'Ufficio del
Territorio di Treviso (TV) il 10/11/2020 ai nn.
25403/37139 (cfr. con allegato n.01).



1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
08.07.2014	18033	13226	Atto per causadi morte -SUCCESSIONE del18/03/2014 rep.n733/9990 del Pubblico Ufficiale di Trevise		Sez.A - Fg.7-	Mn.563	- Sub.1-2
01.12.2015	35314	24829	Atto per causadi morte -ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 20/11/2015 rep.n. 65288/31656 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7-	Mn.563	- Sub.1-2
01.12.2015	35315	24830	Atto per causa di morte -ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 20/11/2015 rep.n. 65288/31656 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7-	Mn.563	- Sub.1-2
01.12.2015	35316	24831	Atto di Compravendita del 20/11/2015 rep.n. 65288/31656 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7-	Mn.563	- Sub.1-2



10.11.2020	37139	25403	Atto di CV del 28/10/2020 rep.n. 5342/4948 del Notaio Distefano di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
12.06.2024	21634	15721	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMNETO IMMOBILI del 16/05/2024 rep.n. 3496 del Ufficiale Giudiziario	Banca di Cividale Società Coop. per Azioni	Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
					Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
01.12.2015	35318	5973	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/11/2015 rep.n. 65289/31657 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
					Proprietà	1/1	
(Comunicazione n. 4419 del 03/11/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2020 e cancellazione totale eseguita in data 30/11/2020)							
10.11.2020	37140	6144	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/10/2020 rep.n. 5343/4949 del Notaio Distefano di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
					Proprietà	1/1	



1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva come indicato nelle allegate planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene da via Roma ed è posto nel centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Terra	Cucina	mq. 12,15	2,32 ml.
P. Terra	Pranzo	mq. 18,94	2,32 ml.
P. Terra	Sbratta	mq. 4,40	2,21 ml.
P. Terra	Sottoscala	mq. 4,55	
P. Terra	TOTALE	mq. 40,04	
P. Primo	Corridoio	mq. 2,71	2,29 ml.
P. Primo	Ripostiglio	mq. 1,93	2,29 ml.
P. Primo	Camera	mq. 13,58	2,29 ml.
P. Primo	Camera	mq. 12,91	2,29 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 7,06	2,25 ml.
P. Primo	TOTALE	mq. 38,19	



Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegate (cfr. con allegato n.04).

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;

- Cf. 0,080 Per area scoperta esclusiva di proprietà;

Segue tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dell'unità immobiliare:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Vani principali	mq. 105,50	1,000	mq.105,50
Area scoperta	mq. 79,00	0,080	mq. 6,32
TOTALE			mq.111,82

1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il solaio interpiano tra piani terra/primo pare costituito da tavolato in legno con sovrastante massetto e pavimento di tipo prefinito.



Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacata all'esterno mentre all'interno è stato posto del materiale isolante e realizzata una controparete in cartongesso.

Le pareti tra unità immobiliari sembrano costituite da una parete in laterizio intonacata ambo lati.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio/cartongesso.

Gli infissi esterni compreso il portoncino di ingresso sono in PVC con doppio vetro, dotati di scuri in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate del bagno, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti in particolare nella zona sbratta, ripostiglio e vano scale (*cfr. con allegato n. 09*).

La parete del locale "cucina" è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di piccolo formato.

I pavimenti dei vari locali sono rivestiti con piastrelle ceramiche di medie dimensione tranne al piano primo che presenta del pavimento di tipo prefinito.

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., bidet, vasca di tipo standard ed attacco per lavatrice.



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia.

In tutti i locali sono installati termosifoni di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Si precisa inoltre che la fornitura del riscaldamento e dell'acqua potabile avviene tramite una caldaia posta nel sottoscala con accesso dall'esterno a servizio dell'unità.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi sufficiente.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che esiste un attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita (*cf. con allegato n. 01*) valido, salvo modifiche dell'immobile che abbiano inficiato la classificazione energetica, fino al 31/07/2030.

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare gode di un'area scoperta ad uso esclusivo pari a mq. 79 individuata al sub. 1.

Per quanto riguarda l'accesso all'area scoperta esclusiva retrostante il fabbricato (lato est) nell'atto di compravendita del Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo, Repertorio n.65288/31656 del 20 novembre 2015,



registrato a Pordenone il giorno 01 dicembre 2015 al n.11332/1T e trascritto a Treviso il giorno 01 dicembre 2015 ai nn. Registro Particolare 24831 Registro Generale 35316 relativo all'acquisto da parte dei venditori degli esecutati all'articolo V (Garanzie e Provenienza) specifica:

"La parte venditrice garantisce l'accesso alla porzione di area scoperta retrostante il fabbricato in oggetto attraverso i mappali Foglio 7 nn. 32 e 763 di proprietà di terzi, utilizzando esclusivamente il cancello esistente e adiacente al fabbricato stesso, così come esercitato da oltre un ventennio."

Si precisa che la porzione di area scoperta esclusiva retrostante il fabbricato (lato est) non è delimitata per cui non sono determinati sul posto i confini con l'adiacente mappale 763.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Meduna di Livenza (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona A (*zone territoriali*



omogenee a insediamento storico) normata dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. con allegato n. 06).

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva;

- che la prima denuncia catastale risale al 30 settembre 1986;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Meduna di Livenza (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Condono Edilizio prot. n.2049 del 27/05/1986 (cfr. con allegato n.07);
2. Permesso di Costruire in sanatoria n. 212/86-S del 09/09/2015 (cfr. con allegato n.07);

1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata"



del Comune di Meduna di Livenza (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche (spostamento dei fori);

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici,



in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Meduna di Livenza (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.

Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro



milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).

Si stima il tutto in circa 4.532,00 Euro (diconsi Euro quattromilacinquecentotrentadue//00).

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

1) L'ultimo titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di compravendita del 28/10/2020 repertorio n. 5342/4948, rogante Notaio Gianluca Francesco Maria Distefano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pordenone, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 10/11/2020 ai nn. 25403/37139 (cfr. con allegato n.01).

Il suddetto titolo legittimante in possesso ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

Sussiste il contratto di locazione in essere registrato l'anno 2022 alla serie 3T n. 1831 ancora in corso di validità, come verificato in data 04 giugno 2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.08).



Stato di occupazione dell'immobile

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'affittuario ed altra persona senza titolo.

1.10 DIVISIBILITA'

Il bene immobile di cui al LOTTO UNICO è pignorato per le seguenti quote:

- sub. 1 (area scoperta): quota di 1/1;
- sub. 2 (abitazione): quota di 1/1;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in



funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta indicata dal suo valore da stimare. Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto penitenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona. Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base



ai quali può essere valutato un immobile. L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value). Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obbiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata



dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;

- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita. Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in



tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio. Il valore commerciale o valore di mercato è presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo base dell'asta.

1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Meduna di Livenza (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **"nette calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato sufficiente"**.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato



di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

Identificazione	Sup.	Valore	€/mq.
	Lorda	Compravendita	
Abitazione in via Verdi (compravendita 2024 -immobile anno 1965)	mq. 93	€ 55.000,00	591,40
Abitazione in via Cimitero (compravendita 2024 - immobile anno 1967)	mq.165	€ 105.000,00	636,36
Abitazione in via Runco Ovest (Procedura esecutiva 2025 -immobile anno 1960)	mq. 144	€ 82.000,00	569,44

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in



zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene discreto, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono, pari a Euro 600,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq.111,82 x Euro/mq. 600,00 = Euro 67.092,00

1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il prezzo base d'asta si ottiene dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa



proprietari ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;

- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 67.092,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -4532,00
Valore ridotto	Euro 62.560,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -12.512,00
Valore finale di vendita forzata	Euro 50.048,00

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila//00).



TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 233/2024

* * * * *

LOTTO 1 - SCHEDA PER PUBBLICITA'

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Meduna di Livenza (TV) in via Roma civ.10.

Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in Provincia di Treviso (TV), a Meduna di Livenza (TV) in via Roma civ.10. Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva.

L'accesso pedonale avviene da via Roma ed è posta nel centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Meduna di Livenza(TV), Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 563, Subalterno 1, via Roma, Categoria F/1, Consistenza 79 mq. (*cfr. con allegato n.02*);



- N.C.E.U. Comune di Meduna di Livenza(TV), Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 563, Subalterno 2, via Roma, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani (superficie catastale 99 mq. (totale escluse aree scoperte 99 mq.)), Rendita Euro 326,66 (*cfr. con allegato n.02*);

CONFINI

Trattasi di abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva con i seguenti confini (*cfr. con allegato n.02 e n.03*):

N - altra u.i. m.n. 763 e m.n. 32

E - altra u.i. m.n. 763

S - altra u.i. m.n. 485 e via Roma

W - altra u.i. m.n. 32

SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cfr. con allegato n.01*), viene venduta a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva esistenti e derivanti dalla vendita dell'intero stabile.

Inoltre il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo,



livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda l'accesso all'area scoperta esclusiva retrostante il fabbricato (lato est) nell'atto di compravendita del Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo, Repertorio n.65288/31656 del 20 novembre 2015, registrato a Pordenone il giorno 01 dicembre 2015 al n.11332/1T e trascritto a Treviso il giorno 01 dicembre 2015 ai nn. Registro Particolare 24831 Registro Generale 35316 relativo all'acquisto da parte dei venditori degli esecutati all'articolo V (Garanzie e Provenienza) specifica:

"La parte venditrice garantisce l'accesso alla porzione di area scoperta retrostante il fabbricato in oggetto attraverso i mappali Foglio 7 nn. 32 e 763 di proprietà di terzi, utilizzando esclusivamente il cancello esistente e adiacente al fabbricato stesso, così come esercitato da oltre un ventennio."

Si precisa che la porzione di area scoperta esclusiva retrostante il fabbricato (lato est) non è delimitata per cui non sono determinati sul posto i confini con l'adiacente mappale 763.



DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento costituito da un abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 28/10/2020 repertorio n. 5342/4948, rogante Notaio Gianluca Francesco Maria Distefano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pordenone, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 10/11/2020 ai nn. 25403/37139 (cfr. con allegato n.01).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (cfr. con allegato n.05)

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
08.07.2014	18033	13226	Atto per causadi morte -SUCCESSIONE del18/03/2014 rep.n733/9990 del Pubblico Uffic. di TV		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
01.12.2015	35314	24829	Atto per causadi morte -ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 20/11/2015 rep.n. 65288/31656 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		



01.12.2015	35315	24830	Atto per causa di morte -ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 20/11/2015 rep.n. 65288/31656 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
01.12.2015	35316	24831	Atto di Compravendita del 20/11/2015 rep.n. 65288/31656 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
10.11.2020	37139	25403	Atto di CV del 28/10/2020 rep.n. 5342/4948 del Notaio Distefano di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
12.06.2024	21634	15721	Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMNETO IMMOBILI del 16/05/2024 rep.n. 3496 del Ufficiale Giudiziario	Banca di Cividale Società Coop. per Azioni	Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2		
					Proprietà	1/1	Esecutato



ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
01.12.2015	35318	5973	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/11/2015 rep.n. 65289/31657 del Notaio Sperandeo di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2	1/1	
(Comunicazione n. 4419 del 03/11/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2020 e cancellazione totale eseguita in data 30/11/2020)							
10.11.2020	37140	6144	Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/10/2020 rep.n. 5343/4949 del Notaio Distefano di Pordenone		Sez.A - Fg.7- Mn.563 - Sub.1-2	1/1	

**DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN
BENE CHE LO COMPONE**

L'immobile oggetto di valutazione è un abitazione disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cfr. con allegato n.04*). L'accesso pedonale avviene da via Roma ed è posto nel centro cittadino dove sono presenti molti servizi. L'abitazione, sistemato su due piani fuori terra, al piano primo ha una superficie calpestabile di mq.38,19,



al piano terra ha una superficie calpestabile di mq.40,04, oltre a mq. 79 di area scoperta.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 111,82.

L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani:

P.Terra: Cucina, Pranzo, Sbratta, Sottoscala.

P.Primo: Corridoio, Ripostiglio, Camera, Camera, bagno.

Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti in particolare nella zona sbratta, ripostiglio e vano scale (*cfr. con allegato n. 09*). Si precisa inoltre che la fornitura del riscaldamento e dell'acqua potabile avviene tramite una caldaia posta nel sottoscala con accesso dall'esterno a servizio dell'unità.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi sufficiente.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Meduna di Livenza (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona A (*zone territoriali*



omogenee a insediamento storico) normata dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. con allegato n. 06).

- risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Condono Edilizio prot. n.2049 del 27/05/1986 (cfr. con allegato n.07);

2. Permesso di Costruire in sanatoria n. 212/86-S del 09/09/2015 (cfr. con allegato n.07);

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Meduna di Livenza (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche (spostamento dei fori);

CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del



mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Meduna di Livenza (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.



Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettiche, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 3.500,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecento//00).

Si stima il tutto in circa 4.532,00 Euro (diconsi Euro quattromilacinquecentotrentadue//00).

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'affittuario ed altra persona senza titolo.



Inoltre, da verifiche effettuate, **Sussiste il contratto di locazione in essere** registrato l'anno 2022 alla serie 3T n. 1831 ancora in corso di validità, come verificato in data 04 giugno 2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.08).

VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO A BASE D'ASTA)

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 67.092,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -4532,00
Valore ridotto	Euro 62.560,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia	Euro -12.512,00
Valore finale di vendita forzata	Euro 50.048,00

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila//00).



E.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

01. Atto di compravendita;
02. Visura catastale;
03. Estratto mappa catastale;
04. Planimetrie catastali;
05. Elenco formalità;
06. Estratto del Piano degli Interventi Comune di Meduna di Livenza(TV);
07. Progetti edilizi legittimanti lo stato di fatto: autorizzazioni edilizie ed elaborati;
08. Dichiarazione Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti d'affitto;
09. Documentazione fotografica;



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 di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 40 pagine con 9 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 15 settembre 2025

il C.T. incaricato

Albo
Geometri
Prov. Treviso

geom. Fabio Ciani

