



CONSULENZA INDUSTRIALE
SERVIZI & ENGINEERING

Albo C.T.U. Tribunale di Treviso - Sez. Industriale n.328
Ministero degli Interni L. 818 n. TV1943 I 00283
Attestato corso art. 10 comma 2 D.Lgs. 494/96
Albo Ingg. Provincia di Treviso n. 1943

Via Portobuffolè 73
31040 Mansuè (TV)
P.IVA 03484280262
Cod.Fisc. DMR VST 68P16 Z133A

Domicilio fiscale: Via Portobuffolè 71 - 31040 Mansuè (TV)

e-mail: studio@dimec.net
Tel./Fax 0422/741215
Cell. 335/6108613

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 270/2024 R.G.

Promossa da

Esecutante

Contro

Esecutato 1 ed Esecutato 2

G.E. Dott. Leonardo Bianco

Perizia di stima bene immobile

Perito Stimatore: Ing. Evaristo De Marchi

Mansuè, lì 20.09.2025 – 10.10.2025



INDICE

1 OGGETTO DI STIMA	4
1.1 Identificazione catastale	4
1.2 Confini	4
1.3 Proprietà e provenienza	5
2. DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO	5
2.1 Ubicazione ed accessibilità	5
2.2 Caratteristiche costruttive e finiture	6
2.3 L'area scoperta	6
2.4 Stato conservativo	6
3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO	7
3.1 Composizione dell'appartamento	7
3.2 Affacci	7
3.3 Finiture	7
3.4 Impianti	7
3.5 Stato conservativo	8
4. METODO DI STIMA	8
5. PROCEDIMENTO DI STIMA	9
5.1 Formalità pregiudizievoli	9
5.2 Confrmità catastale	10
5.3 Destinazione urbanistica	10
5.4 Classificazione del PGRA	10
5.5 Regolarità edilizia	10



5.6 Vincoli artistici	10
5.7 Servitù	10
5.8 Disponibilità	12
5.9 Modalità di vendita	12
5.10 Regolamento di condominio e spese condominiali	12
6. STIMA	12
7. CONCLUSIONI	13
Elenco allegati	134
8. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO	125
8.1 Osservazioni esecutante	15
8.2 <note di risposta all'osservazione	15
9. CONCLUSIONI	16
Elenco allegati	17



Il sottoscritto De Marchi Ing. Evaristo residente a Mansuè (TV) in via Portobuffolè 71, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1943 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso al n. 328 della sez. industriale, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Leonardo Bianco nell'udienza del 28.03.2025 di

s t i m a r e

il bene immobile oggetto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare N. 270/2024 R.G.E. promossa da esecutante 1 contro esecutato 1 ed esecutato 2 descritto avanti in perizia,

v e r i f i c a t a

la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., costituita dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia in data 19.07.2024, integrata in data 14.05.2025, e l'univoca identificazione del bene pignorato indicato nell'atto di pignoramento,

a s e g u i t o

di sopralluogo eseguito in data 14.05.2025, alla presenza del sig. Marcelo Zaghetto (in qualità di rappresentante dell'I.V.G. di Treviso custode del bene pignorato), dell'appartamento con accesso dal civico 20/A2 di Via Castelvecchio in località Rai a San Polo di Piave (TV),

e s p o n e

quanto segue.

1 OGGETTO DI STIMA

Forma oggetto di stima un appartamento come di seguito individuato.

1.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Polo di Piave: Sezione A, Foglio 4

- Mappale 610, Sub. 12, Via Castelvecchio n. 20/A2, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 79 mq, Rendita 343,96 €.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, pertanto il bene è regolare sotto il profilo catastale.

1.2 Confini

L'appartamento confina con muro perimetrale su tre lati e con i Mappali 610 Subb. 4 (vano scala comune) e 11 sul quarto, salvo altri e/o variati.



1.3 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva, e dalla sua integrazione, risulta che la piena proprietà del bene pignorato è intestata agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale ed è ad essi pervenuta mediante atto di compravendita del 16.07.2004 rep. n. 69380/4447 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, ivi trascritto il 22.07.2004 ai nn. 30959/19337.

All'appartamento corrisponde la quota proporzionale di comproprietà sugli enti, sugli spazi comuni e sull'area di sedime, tra i quali:

- Mappale 610, Sub. 1, Via Castelvecchio, Piano T, B.C.N.C. (area scoperta e parcheggio di 185 mq) ai Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
- Mappale 610, Sub. 2, B.C.N.C. (area scoperta ed accesso pedonale di 37 mq) ai Subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
- Mappale 610, Sub. 4, B.C.N.C. (scale) ai Subb. 11 e 12.

All'appartamento spetta inoltre l'uso esclusivo della porzione di area scoperta contraddistinta con il numero 1E e colorata in rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto del 26.11.2003 rep. n. 53947 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, ivi trascritto in data 03.12.2003 ai nn. 52471/35010. La provenienza ultraventennale è attestata dalla certificazione notarile sostitutiva.

2. DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO

2.1 Ubicazione ed accessibilità

Il bene pignorato è un appartamento collocato al primo piano di un fabbricato residenziale contenente cinque alloggi denominato "Condominio Castelvecchio", costruito nel 2003 su un lotto di terreno esteso 853 mq circa, situato al civico 20 di Via Castelvecchio, nella frazione di Rai, nel comune di San Polo di Piave, in fregio alla succitata strada comunale. Nella frazione di Rai, che ha una popolazione di circa 400 abitanti, non sono presenti i beni ed i servizi essenziali e di prima necessità che sono in gran parte fruibili nel capoluogo, San Polo di Piave, distante circa 3 km, raggiungibile, con l'auto e con i mezzi del trasporto pubblico, attraverso la viabilità locale.

Il "Condominio Castelvecchio" è disposto su due livelli: al piano terra sono presenti tre appartamenti, tutti dotati di area scoperta esclusiva, mentre al primo piano si trovano due appartamenti, compreso quello degli esecutati, accessibili mediante una scala comune



esterna al fabbricato.

2.2 Caratteristiche costruttive e finiture

Il "Condominio Castelvechio" ha fondazioni continue in calcestruzzo armato, struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato, solai di calpestio e di copertura in laterocemento, scala esterna in calcestruzzo armato. Le finiture comprendono muri di tamponamento a doppia parete intonacati (muro esterno in blocchi di laterizio, isolamento termico, controparete interna in tramezze di laterizio), manto di copertura in coppi di laterizio, lattineria in lamiera di acciaio preverniciata.

2.3 L'area scoperta

Gran parte dell'area esterna appartiene ai proprietari dei tre alloggi situati al piano terra; il resto dell'area scoperta è comune a tutti e cinque gli alloggi del condominio ed è suddivisa come segue:

- in un parcheggio pavimentato in masselli di calcestruzzo in fregio a Via Castelvechio ed in grigliato salvaprato saturato con ghiaia nella parte rimanente, accessibile direttamente dal civico 20 di Via Castelvechio e chiuso da barriera automatica "Came" completa di fotocellule di sicurezza ed apertura radiocomandata (non funzionante alla data del sopralluogo);
- in un percorso pedonale pavimentato in masselli di calcestruzzo ed in piastrelle di gres nella parte finale, munito di cancello in acciaio verniciato, che consente di raggiungere gli ingressi dei tre appartamenti del piano terra e la scala che conduce ai due alloggi del primo piano.

La scala succitata ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento di pedate, alzate e pianerottolo in lastre di marmo, ringhiera in acciaio verniciato a polveri. I confini del "Condominio Castelvechio" sono delimitati da una recinzione continua costituita da rete metallica plastificata montata su sottostante muretto in calcestruzzo.

2.4 Stato conservativo

Le condizioni di conservazione e manutenzione del "Condominio Castelvechio" sono appena sufficienti: sono presenti fessurazioni della rasatura del cappotto che riveste le facciate ed un degrado generalizzato dell'intonaco dell'intradosso della scala esterna. Anche l'area scoperta comune non è ben tenuta: sono evidenti alcuni avvallamenti delle pavimentazioni in masselli di calcestruzzo dei percorsi comuni ed inoltre, su di essa, alla data del sopralluogo, giacevano, abbandonati, numerosi oggetti, soprattutto vecchie biciclette.



3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

3.1 Composizione dell'appartamento

L'appartamento è composto da soggiorno con zona cottura, accessibile direttamente dal pianerottolo della scala esterna, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere ed un balcone antistante il soggiorno. L'appartamento dispone inoltre dell'uso esclusivo di una porzione di area scoperta contraddistinta con il numero 1E e colorata in rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto del 26.11.2003 rep. n. 53947 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso.

3.2 Affacci

L'alloggio ha tre pareti libere, rivolte a nord, est ed ovest, sulle quali si affacciano le finestre dei vari locali (solo il ripostiglio non ha finestre).

3.3 Finiture

Le finiture dell'appartamento sono quelle originali, risalenti agli anni della costruzione del "Condominio Castelvecchio" e comprendono: pavimenti delle stanze della zona giorno e del bagno in ceramica, pavimento delle camere in legno, battiscopa in legno, pavimento del balconcino in gres, con battiscopa in gres e parapetto in acciaio verniciato, rivestimento parziale delle pareti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti in legno verniciato, con vetrocamera e scuri in compensato marino pitturato, portoncino d'ingresso blindato, rivestito in legno esternamente, porte interne tamburate, con finitura legno, cieche o vetrate, sanitari del bagno in ceramica (sono presenti una vasca da bagno in pvc ed attacchi per lavatrice).

3.4 Impianti

L'appartamento ha la seguente dotazione impiantistica:

- impianto elettrico generale con salvavita, magnetotermico differenziale su linea luce (10A), magnetotermico differenziale su forza motrice (16A), magnetotermico su forza motrice cucina (16A) e magnetotermico su caldaia (6A); quadro elettrico installato su una parete del ripostiglio; contatore generale indipendente posto sul sottoscala esterno; nel sottoscala è presente anche quadro elettrico con protezioni delle utenze comuni (luce, sbarra, pompa e TV);
- impianto di antenna digitale terrestre e satellitare centralizzato;
- impianto citofonico con apertura del cancello di ingresso pedonale;
- impianto telefonico con prese in tutte le stanze;



- impianto di adduzione del metano con contatore installato entro cassetta collocata sul muretto esterno che delimita l'ingresso pedonale;
- impianto di riscaldamento con termosifoni in acciaio nelle varie stanze e caldaia murale autonoma funzionante a metano (Immergas mod. Extra Intra Star matr. 2114639-4) installata nel 2005 in una parete del balconcino; l'ultima manutenzione, risalente al 07/09/2010, è stata effettuata dalla ditta [REDACTED] di Oderzo;
- impianto di raffrescamento a split Aria con diffusore interno (Panasonic mod. CS-W9CKP dell'anno 2004) installato sulla parete del disimpegno rivolta verso il soggiorno e unità esterna (Panasonic mod. CU-W9CKP5 dell'anno 2004) installata sulla parete esterna rivolta ad ovest;
- impianto di approvvigionamento idrico per uso domestico attraverso un pozzo comune con vano pompa e pompe installati all'interno di un giardino di un condomino, gravato da servitù (ogni condomino è collegato con proprio contatore; i costi relativi all'energia elettrica per il funzionamento delle pompe vengono accreditati sulle spese condominiali, suddividendoli in parti uguali per ogni condomino.
- impianto fognario condominiale costituito da cinque vasche condensagrassi e due vasche Imhoff recapitante nella condotta acque bianche di Via Castelvecchio.

3.5 Stato conservativo

Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente; si evidenzia però che l'intonaco di due pareti del disimpegno sulle quali sono installati i connettori dell'impianto termico è fortemente deteriorato.

4. METODO DI STIMA

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il “valore” di un bene economico dipende dallo “scopo” della stima; ciò significa in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie si considera che il bene sarà oggetto di vendita in procedura competitiva; per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo



sintetico-comparativo con stima monoparametrica tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Con riferimento all'immobile, la stima viene eseguita considerando il valore di mercato ed i fattori di influenza seguenti:

- elementi di deprezzamento dovuto alla sussistenza di vincoli
- elementi di apprezzamento dovuto a prospettive attuali e future
- stato del bene
- posizione del bene
- stato di regolarità edilizia
- elementi di apprezzamento dovuto ad impianti installati nell'unità immobiliari e considerati parte degli stessi.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per l'espletamento dell'incarico è stato individuato il bene e si sono rilevati, mediante sopralluogo e verifica presso gli enti competenti, gli elementi oggettivi per la determinazione dei coefficienti di decremento, secondo i criteri già indicati, e quindi per la valutazione nell'ipotesi di stima.

Oltre agli elementi riportati sopra si sono rilevati i seguenti elementi.

5.1 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile, fino alla data del , il bene pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione nn. 34730/7717 del 04.09.2008: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 29.08.2008 rep. n. 190956/9167 del notaio Gianluca Forte di Treviso;
A favore: creditore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;
Contro: esecutato 1 per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
Contro: esecutato 2 per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
Importo capitale € 125.000,00; importo totale € 250.000,00; durata 22 anni;
- 2) Trascrizione nn. 26473/19238 del 16.07.2024: verbale di pignoramento immobili del 03.07.2024 rep. n. 4652 degli Ufficiali Giudiziari di Treviso:
A favore: esecutante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Contro: esecutato 1 per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
Contro: esecutato 2 per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;



Nel periodo compreso tra il 18.07.2024 ed il 20.09.2025 il bene pignorato non ha formato oggetto di formalità pregiudizievoli.

5.2 Conformità catastale

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, pertanto il bene è regolare sotto il profilo catastale.

5.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di San Polo di Piave individua il condominio di cui fa parte il bene pignorato in zona omogenea residenziale "C1/02 - di *completamento edilizio*" nella quale le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 21 e 24 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Il fabbricato ricade inoltre all'interno del perimetro di un Piano Attuativo convenzionato ai sensi dell'art. 6 delle N.T.O.

5.4 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del distretto delle Alpi Orientali non classifica il fabbricato di cui l'appartamento fa parte né in zona a pericolosità idraulica (P) né in zona a rischio idraulico (R).

5.5 Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte il bene pignorato è stato realizzato ed abitato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di San Polo di Piave:

- concessione edilizia n. 277/2002 del 28.01.2003;
- certificato di agibilità del 27.11.2003 prot. n. 12202/2003.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti, pertanto l'appartamento è regolare sotto il profilo edilizio.

5.6 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

5.7 Servitù

La compravendita ha compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ed in particolare, oltre a quanto in appresso meglio precisato, tutte le servitù a favore e carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile e le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche Enel, Telecom, gas ed acquedotto nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà



esclusiva, in forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino. Compete a quanto in oggetto una quota proporzionale di comproprietà' sugli enti, sugli spazi comuni e sull'area di sedime, ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare sui seguenti beni:

- Mappale 610, Sub. 1, Via Castelvecchio, Piano T, B.C.N.C. (area scoperta e parcheggio di 185 mq) ai Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
- Mappale 610, Sub. 2, B.C.N.C. (area scoperta ed accesso pedonale di 37 mq) ai Subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
- Mappale 610, Sub. 4, B.C.N.C. (scale) ai Subb. 11 e 12.

con la precisazione che, contrariamente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, l'area scoperta di cui al Mappale 610 Sub. 3 rimarrà in uso esclusivo al Mappale 610 Sub. 7. La parte venditrice ha consentito alla parte acquirente del Mappale 610 Sub. 7 di recintare il Mappale 610 Sub. 3 e di apporvi un cancello, con possibilità a favore degli altri condomini di ispezionare i contatori Enel ivi installati.

Le parti si sono date reciprocamente atto:

- che sussiste a carico del Mappale 610 Sub. 6 (corte esclusiva del Sub. 5) ed a favore delle unità immobiliari con relativi accessori e parti comuni facenti parte del fabbricato eretto sul Mappale 610, servitù di attingimento dell'acqua al fine di utilizzare le acque provenienti dal pozzo, insistente sul fondo servente, quale approvvigionamento idrico del fondo dominante;
- che porzioni dell'area scoperta di cui al Mappale 610 Sub. 1 sopradescritto, e precisamente le otto porzioni contrassegnate con i numeri 1/A, 1/B, 1/C, 1/D e 1/E nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 26.11.2003 repertorio n. 53947, registrato a Treviso il 03.12.2003 al n. 9455 Pubblici ed ivi trascritto in data 03.12.2003 ai nn. 52471/35010, verranno assegnate in uso esclusivo a singole unità abitative facenti parte del fabbricato di cui al Mappale 610. Si precisa pertanto che all'unità abitativa di cui al Mappale 610 Sub. 12 spetta l'uso esclusivo dell'area scoperta contraddistinta con il numero 1/E, colorata in rosa nella suddetta planimetria. L'uso di ogni area è pertanto strettamente collegata alla proprietà dell'unità' immobiliare di cui costituisce pertinenza.



5.8 Disponibilità

Il bene pignorato è libero da persone ma non da cose poiché nelle varie stanze sono rimasti mobili, suppellettili ed oggetti di vario tipo appartenenti agli esecutati; nell'area scoperta, hanno inoltre abbandonato una vecchia autovettura Renault. Se gli esecutati non si riprenderanno quello che hanno lasciato nell'appartamento e nell'area scoperta, lo sgombero sarà eseguito a cura e spese della procedura.

5.9 Modalità di vendita

Si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

5.10 Regolamento di condominio e spese condominiali

L'amministratore condominiale, sentito in proposito, ha riferito che il "Condominio Castelvecchio" non è dotato di regolamento condominiale e che le quote di partecipazione alle spese vengono suddivise in parti uguali.

In base ad una valutazione prognostica si ritiene che le spese condominiali insolute, che matureranno nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene (si prevede il biennio 2026-2027), possano aggirarsi attorno a € 1.485,36.

Si evidenzia che i condomini con una assemblea tenutasi in data 17.02.2025 hanno calcolato ed approvato un fondo cassa di € 48.936,80, comprensivo di I.V.A. al 10%, corrispondente a € 9.787,36 a carico di ognuno di essi, da impiegare per lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato condominiale. I contratti di appalto avranno inizio quando tutti i proprietari avranno versato la loro quota di fondo cassa, dando mandato all'amministratore per la stipula.

6. STIMA

La superficie commerciale del bene pignorato è stata calcolata sommando alla superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti quelle delle pertinenze di ornamento e di servizio moltiplicate per l'indice mercatile superficiale "k" di competenza (rapporto tra il prezzo delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale), come riportato di seguito:

- Superficie appartamento = 77 mq circa;
- Superficie balconcino = 2 mq circa;
- Superficie dell'area scoperta in uso esclusivo = 11,5 mq circa;

si calcola quindi la superficie commerciale sommando alla superficie lorda dell'apparta-



mento quelle del balcone e dell'area scoperta moltiplicate per 0,30, da cui:

- Superficie commerciale = 81,05 mq circa.

Si evidenzia che le misure delle superfici sopra indicate sono state dedotte confrontando le planimetrie catastali con i disegni dell'ultimo progetto approvato.

Valutazione

Assunte informazioni da soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto si è determinato il più probabile valore di mercato in 700,00 €/mq, importo che trova riscontro anche nelle delle quotazioni medie, riferite al secondo semestre 2024, pubblicate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni civili della zona, in stato conservativo normale.

La stima del più probabile valore di mercato dei beni, escluse le correzioni di stima di seguito esposte, risulta quindi uguale a € 56.735,00.

Correzioni di stima

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerata la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione del bene e dell'edificio in complessivo, si ritiene applicabile una diminuzione del 20%;
- considerata la mancanza di posto auto coperto, si ritiene applicabile una diminuzione del 10%;
- considerate le spese condominiali insolute che matureranno presuntivamente nel biennio anteriore al decreto di trasferimento (2026-2027) corrispondenti a € 1.485,36;
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità dei beni, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%.

Si calcola quindi un valore di vendita forzata dei beni pari a € 31.194,00, cifra che si approssima a € 31.200,00.

7. CONCLUSIONI

In base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore di vendita forzata dei beni oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari ad € ~~35.300,00~~ 31.200,00 (Euro trentunomiladuecento/00).



Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E., si dimette il presente elaborato (comprensivo di 14 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Mansuè, li 20.09.2025

Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi



Elenco allegati

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Atto di provenienza
- 7) Planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto del 26.11.2003 rep. n. 53947 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso
- 8) Consuntivo spese condominiali per esercizio 2024 e preventivo per esercizio 2025
- 9) Verbale di assemblea condominiale del 17.02.2025
- 10) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 11) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 12) Titoli edilizi abilitativi
- 13) Autorizzazione allo scarico e schema scarichi
- 14) Documentazione fotografica



8. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO

La perizia sopra riportata è stata inviata alle parti interessate con le modalità ed in data come di seguito specificato:

- tramite pec in data 22.09.2025 all'Avv. Gianluca Masotti (gianluca.masotti@venezia.pecavvocati.it), legale dell'esecutante
- tramite pec in data 22.09.2025 ad IVG Treviso (ivgreviso@pec.ivgtreviso.it) custode dei beni
- tramite deposito di copia in data 22.09.2025 all'Esecutato 1 presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Treviso
- tramite raccomandata 1 A/R in data 22.09.2025 all'Esecutato 2 presso la residenza, come da certificato di residenza (allegato 16), a [REDACTED]

Nello spazio testo della pec e nella lettera accompagnatoria della raccomandata è stata inserita la seguente frase: "Viene assegnato alle parti il termine del 07.10.2025 per far pervenire note di osservazione all'elaborato".

In data 01.10.2025 l'avv. Gianluca Masotti ha depositato nel fascicolo di procedura le "Osservazioni alla bozza di perizia" (allegato 17); non sono pervenute, entro i termini previsti, osservazioni da parte degli esecutati

8.1 Osservazione esecutante

L'osservazione presentata si divide in due punti che si riassumono come segue:

1. A fine di pag. 13 importo in cifre ed in lettere non coincidono ("€ 35.300,00 (Euro *ternumiladuecento/00*")
2. Viene chiesto di riconsiderare le decurtazioni (percentuali multiple e spese condominiali) a cui è sottoposto il "valore di mercato" di € 56.735,00, considerato che ad un prezzo base di € 31.200,00 sarà acquistabile alla prima asta con un'offerta minima di € 23.400,00 (valore di stima abbattuto del 25%).

8.1 Note di risposta all'osservazione

In coerenza con le osservazioni si sono elaborate le seguenti rispettive risposte:

1. Eseguita la verifica e rilevata l'erronea trascrizione del valore di stima in numero, si ringrazia l'avv. Gianluca Masotti della segnalazione
2. Svolte rianalisi dei dati relazionati in perizia, con riferimento alla posizione dell'immobile e del stato di conservazione e manutenzione, si ritengono corrette le decurtazioni a percentuale multipla dal "valore di mercato" e la previsione dell'ammontare delle spese condominiali annuali stimate nell'ipotesi che la vendita avvenga



nell'anno 2026.

Si osserva che, come riportato a pag. 12, i condomini con una assemblea tenutasi in data 17.02.2025 hanno calcolato ed approvato un fondo cassa di € 48.936,80, comprensivo di I.V.A. al 10%, corrispondente a € 9.787,36 a carico di ognuno di essi, da impiegare per lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato condominiale; tale somma, non considerata per la determinazione del valore di stima, sarà posta dal condominio a carico dell'aggiudicatario.

9. CONCLUSIONI

Viste le note alle osservazioni dell'elaborato, si confermano le conclusioni riportate al punto 7; ovvero in base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore di vendita forzata dei beni oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari ad € 31.200,00 (Euro trentunomilduecento/00).

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 19 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire

Mansuè, li 10.10.2025

Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi



Elenco allegati

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Atto di provenienza
- 7) Planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto del 26.11.2003 rep. n. 53947 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso
- 8) Consuntivo spese condominiali per esercizio 2024 e preventivo per esercizio 2025
- 9) Verbale di assemblea condominiale del 17.02.2025
- 10) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 11) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 12) Titoli edilizi abilitativi
- 13) Autorizzazione allo scarico e schema scarichi
- 14) Documentazione fotografica
- 15) Certificato di residenza eseguiti
- 16) Attestazioni, ricevute e consegne invio bozza perizia alle parti interessate
- 17) Osservazioni alla bozza di perizia dell'Avv. Gianluca Masotti
- 18) Corrispondenze nominative
- 19) Scheda sintetica

