

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. LEONARDO BIANCO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 214/2024

*** **

PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	2
4. Certificato ipotecario ventennale. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove è situato l'immobile	5
6. Descrizione degli immobili pignorati	6
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	9
8. Confini di proprietà	10
9. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	10
10. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	11
11. Calcolo delle superfici commerciali	12
12. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato	14
13. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	14
14. Occupazione dell'immobile	14
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c	14

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	15
17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti	15
18. Certificazione energetica	18
19. Bozza perizia ed osservazioni	18
20. Allegati	18

*** **

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 17/01/2025 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 214/2024, con riferimento ai beni pignorati da: [REDACTED] contro [omissis]. Successivamente è intervenuto il creditore [REDACTED]

2. Quesiti

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3. Introduzione alle operazioni peritali

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto in data 12/03/2025, alla presenza del Custode e di uno degli esecutati, al sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 12] per

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia. Successivamente, in data 18/03/2025 ed infine in data 13/06/2025, sono stati compiuti ulteriori sopralluoghi alla presenza della parte esecutata al fine di completare e definire dettagli necessari al rilievo degli immobili.

4. Certificato ipotecario ventennale. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegata la certificazione notarile [Allegato 1]. Sono inoltre state eseguite ispezioni ipotecarie [Allegato 2] sugli immobili pignorati dalle quali si ricavano le iscrizioni e trascrizioni ventennali di seguito descritte:

- ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 12249. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 156211/25544 del 26/03/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- ISCRIZIONE del 01/09/2010 - Registro Particolare 7221 Registro Generale 32076. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 158440/27520 del 30/08/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- TRASCRIZIONE del 02/01/2012 - Registro Particolare 43 Registro Generale 50. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70447/32574 del 30/12/2011. Atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito.
- ISCRIZIONE del 17/01/2013 - Registro Particolare 187 Registro Generale 2267. Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso Repertorio 79/2013 del 11/01/2013. Ipoteca giudiziale derivante da decreto

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



ingiuntivo.

- ISCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 468 Registro Generale 3350. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 348/2014 del 16/01/2014. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

- ISCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 14060. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1455 del 18/04/2017. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

- ISCRIZIONE del 31/01/2018 - Registro Particolare 468 Registro Generale 3479. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4358 del 29/05/2017. Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

- ISCRIZIONE del 06/09/2023 - Registro Particolare 4822 Registro Generale 32811. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4541/11323 del 28/08/2023. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

- TRASCRIZIONE del 24/06/2024 - Registro Particolare 16882 Registro Generale 23287. Pubblico ufficiale [REDACTED] di Treviso Repertorio 3565 del 16/05/2024. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili [Allegato 3].

I titoli di provenienza degli immobili oggetto della procedura sono:

A) Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito del dott. Pecorelli Giacomo Notaio in Treviso del 14/06/1993 Rep. 35866 trascritto presso

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 10/07/1993 al n. 13270 di formalità, rettificato con nota in data 28/12/1993 al n. 23661 di formalità per meglio indicare la superficie del mappale 585 a favore del sig. [omissis], parte eseguita, per 1/1 della piena proprietà [Allegato 4A]. In questo atto si menziona la particella individuata al cat. urbano al Fg. E6, mapp. 89 sub. 2 (successivamente soppressa per dare origine ai sub. 3-4-5-6-7 oggetto del pignoramento) e le particelle individuate al cat. terreni al fg. 38 mapp. 89 sub 1 e mapp. 585 (entrambe sopresse ed unite al catasto urbano al mapp. 89 in data 23/06/2006).

B) Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del dott. [REDACTED] [REDACTED] del 30/12/2011 Rep. 70447/32574 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso il 02/01/2012 al n. 43 di formalità a favore della sig.ra [omissis], parte eseguita, per 1/1 del diritto di usufrutto riguardante gli immobili pignorati. La nuda proprietà permane per 1/1 al sig. [omissis], parte eseguita. [Allegato 4B]

C) Atto di rettifica a rogito del dott. [REDACTED] del 06/12/1993 Rep. 37690 con precisazioni e correzioni rispetto all'atto di donazione di cui al p.to A) [Allegato 4C]

I titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

5. Descrizione del contesto dove è situato l'immobile

L'immobile si trova nella zona sud di San Biagio di Callalta, in via Roma nr. 16 e 16A. L'area contermina è il limite dell'abitato e terreni agricoli [Allegato 5].

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



6. Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili sono i seguenti:

- un capannone utilizzato come deposito con soppalco interno;
- un fabbricato ad uso abitazione ed uffici con una porzione a due piani ed una parte a tre piani fuori terra;
- l'area esterna comune agli edifici descritti.

Nell'area è altresì presente una tettoia abusiva in legno.

La parte ad uso abitativo è realizzata sulla porzione di fabbricato a tre piani ed è distinta in due appartamenti con accesso indipendente, collegati tra loro mediante una porta di comunicazione interna.

Il primo appartamento, situato nella porzione ovest del fabbricato, presenta i seguenti locali: al piano terra portico, ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia e bagno ed al piano primo due camere, bagno, stireria e disimpegno. Rispetto allo stato legittimato si è accertata una difformità nella distribuzione interna della lavanderia, suddivisa in due stanze per ricavare un bagno, e nella presenza di una porta esterna presso lo stesso locale.

Inoltre al piano primo è stata riscontrata una variazione della distribuzione nell'area bagno, stireria e disimpegno rispetto allo stato concessionato.

Il secondo appartamento è composto dai seguenti locali: al piano terra ripostiglio, cucina, soggiorno, ingresso. Di fronte all'ingresso è presente un portico, di sagoma difforme allo stato legittimo. Sono inoltre in uso all'abitazione i seguenti locali al piano terra: magazzino, disimpegno, lavanderia (indicata nei grafici autorizzativi come magazzino) e centrale termica. Si specifica che questi ultimi locali dal punto di vista edilizio e

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



catastale non appartengono all'abitazione, in quanto fanno parte di una porzione di fabbricato destinata ad uso agricolo. Pertanto il passaggio che mette in comunicazione il soggiorno con questi locali, non presente nei grafici che legittimano la costruzione, deve essere murato. Al piano primo sono presenti disimpegno, bagno, due camere, scala per l'accesso al piano secondo. Collegato all'appartamento è inoltre presente un ampio salone con caminetto, trasformato senza autorizzazione in ambiente chiuso rispetto allo stato concessionato che prevedeva un ambiente destinato a fienile non collegato all'abitazione. Anche in questo caso la porta di comunicazione con l'area notte dell'abitazione deve essere murata e ripristinato l'accesso al locale dall'esterno. Allo stesso livello, adiacente al salone, è ancora presente un ambiente destinato a fienile, conformemente allo stato legittimo. Al piano secondo sono invece presenti un ulteriore camera, un disimpegno ed uno studio oltre ad ambienti destinati a soffitta. La suddivisione degli ambienti riscontrata a questo piano è difforme dallo stato concessionato, che prevedeva solo ambienti destinati a soffitta.

La rimanente porzione del fabbricato al piano terra è destinata ad uffici, in contrasto con quanto previsto dai grafici edilizi dell'ultimo stato legittimo, che prevedevano per entrambi i locali un uso a deposito per attrezzi agricoli; anche catastalmente erano previsti in questi spazi locali di deposito. Secondo il vigente piano urbanistico è ammessa la presenza di uffici, previa pratica di sanatoria, a servizio di attività agricola e solo nel caso in cui sia agricola l'attività principale dell'imprenditore. Nel caso contrario va ripristinato lo stato originario dei luoghi. È inoltre presente sull'intero fronte est una tettoia, non indicata nei grafici depositati in comune. Anche in

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



questo caso il mantenimento della stessa è subordinato alla presenza di attività agricola ed alla accettazione di una motivata richiesta di ampliamento della superficie coperta ad uso agricolo da parte del Comune di San Biagio di Callalta. In caso contrario si deve procedere con la demolizione della superfettazione.

Infine il fabbricato destinato a deposito attrezzi agricoli presenta una superficie coerente con le dimensioni concessionate per quanto riguarda il perimetro delle murature, ma sono presenti su due lati tettoie esterne abusive ed un soppalco non autorizzato. Per quanto riguarda le tettoie valgono le considerazioni precedenti, mentre il soppalco richiede la redazione di una pratica di sanatoria (non incidendo sulla superficie coperta) ed una asseverazione sulla rispondenza delle strutture alle vigenti normative da parte di tecnico abilitato.

La struttura portante del fabbricato destinato ad abitazione è muratura di laterizio con solai intermedi in laterocemento e copertura in legno. I serramenti esterni dell'abitazione sono realizzati con varie tipologie di materiali differenti; gli oscuranti, ove presenti, sono realizzati con oscuri di legno; le porte interne sono in legno. Al pavimento sono presenti piastrelle, legno o multistrato a seconda degli ambienti. Le pareti sono tutte intonacate o con contro pareti in cartongesso ad eccezione di alcuni ambienti della soffitta. I bagni sono tutti dotati di apparecchi igienici funzionanti. Gli impianti elettrici, idrico e condizionamento (quest'ultimo installato solo in un ambiente) sono funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento non funziona in tutti gli ambienti. Sono altresì presenti due impianti fotovoltaici

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



sulla copertura (uno per ciascun appartamento). Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Il fabbricato destinato a deposito ha invece struttura perimetrale in muratura, mentre la copertura ed il soppalco sono realizzati in acciaio. In questo fabbricato sono presenti impianti elettrici e l'impianto idrico nei servizi igienici, entrambi funzionanti. L'immobile non è riscaldato. I serramenti finestrati ed i due portoni scorrevoli presenti sono in discrete condizioni di conservazione.

7. Identificazione catastale degli immobili pignorati

Alla data del 25/01/2025 gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di San Biagio di Callalta:

- 1) Terreno: Sezione E Foglio 6, mapp. 89 sub. 3, BCNC.
- 2) Abitazione: Sezione E Foglio 6, mapp. 89 sub. 4; Cat. A/2, Classe 2; Consistenza 7 vani, sup. catastale 150 mq (escluse aree scoperte 136 mq); rendita 614,58 euro.
- 3) Abitazione: Sezione E Foglio 6, mapp. 89 sub. 5; Cat. A/2, Classe 2; Consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 euro.
- 4) Deposito/uffici: Sezione E Foglio 6, mapp. 89 sub. 6; Cat. C/2, Classe 1; Consistenza 230 mq, sup. catastale 266 mq, rendita 391,99 euro.
- 5) Magazzino: Sezione E Foglio 6, mapp. 89 sub. 7; Cat. C/2, Classe 1; Consistenza 158 mq, sup. catastale 164 mq, rendita 269,28 euro.

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A], le planimetrie catastali [Allegato 6B] e l'elaborato planimetrico [Allegato 6C].

I dati al catasto urbano corrispondono a quelli indicati nel pignoramento,

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione. Tuttavia è necessario un adeguamento catastale in quanto sono presenti numerose variazioni nelle suddivisioni interne dell'immobile che richiedono un aggiornamento catastale.

Al catasto terreni gli immobili sono identificati al fg. 38 mapp. 89. Si allegano alla perizia la visura [Allegato 7A] e l'estratto di mappa [Allegato 7B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano in modo compiuto gli immobili e pertanto ne consentono l'univoca individuazione.

8. Confini di proprietà

I confini sono i seguenti: a sud ed ovest, C.T. fg. 38 mapp. 1040, ad est C.T. fg. 38 mapp. 1041, a nord strada pubblica (via Roma).

9. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il vigente piano urbanistico comunale è il Piano degli Interventi, variante n. 2 approvato con D.C.C. n. 49 del 24.10.2018.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale zona agricola integra [Allegato 8].

Gli immobili sono costruiti in conformità alla destinazione di piano urbanistico, con la precisazione che è necessario procedere al ripristino della destinazione ad uso agricolo di alcuni ambienti che sono stati illegittimamente convertiti ad altri usi riscontrati in fase di sopralluogo.

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



10. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

Gli edifici sono legittimati a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di esecuzione di lavori edili nr 109/75 del 20/06/1975 e abitabilità del 13/01/1984;
- Concessione edilizia in sanatoria nr. 76 del 10/04/1992
- C.E. n. 199/91 in data 25/05/1992 per lavori di ristrutturazione fabbricato per ricavo secondo alloggio;
- Concessione del 06/10/1993 prot. 12208 per Variante in corso d'opera alla C.E. n. 199/91 [Allegato 9A];
- Autorizzazione all'Abitabilità degli alloggi nr. 199/91 del 10/11/1994 [Allegato 9B].
- Autorizzazione ad eseguire attività edilizia prot. 6246 prat. A9400058 del 16/07/1994 per realizzare un portico a nord e due cancellate. I lavori, pur eseguiti, mancano di fine lavori [Allegato 9C].
- C.E. n. C9500028-194 del 14.11.1995 per demolizione parziale di fabbricato esistente e successivo accorpamento e ristrutturazione fabbricati ad uso annesso rustico;
- C.E. n. 95NC0028-260 del 18.08.1999 nuova concessione per completamento lavori e variante in sanatoria alla C.E. n. C9500028-194 del 14.11.1995. Non è stata reperita una fine lavori [Allegato 9D].

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti, si è accertato che la sagoma in pianta dell'edificio destinato ad abitazione presenta sostanzialmente misure corrispondenti ai grafici di progetto, con differenze comunque inferiori alle tolleranze urbanistiche previste dalla legge, fatte salve le necessarie

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



verifiche strutturali richieste dalla norma vigente. Per quanto riguarda le quote dei vari piani si è invece riscontrata qualche differenza rispetto alla rappresentazione indicata in sezione nel progetto che legittima il fabbricato. Sono inoltre presenti modifiche, rispetto allo stato legittimato, sia nella distribuzione interna, sia nell'uso dei locali, con porzioni di edificio che hanno subito un cambio d'uso non autorizzato, ovvero ambienti che erano destinati all'attività agricola sono stati convertiti senza autorizzazione ad uso residenziale ed uffici a servizio di una attività non agricola. Sono inoltre presenti una tettoia abusiva sul lato est ed un portico sul lato nord che ha sagoma leggermente difforme dallo stato legittimato.

Per quanto riguarda il capannone ad uso magazzino, si è riscontrata una conformità nella superficie in pianta della parte racchiusa da murature, ma sono presenti tettoie abusive su due lati dell'immobile. La distribuzione interna del fabbricato è inoltre difforme dalla concessione edilizia, ed è stato aggiunto sulla quasi totalità della superficie un soppalco non autorizzato. Le quote in altezza risultano inoltre variate rispetto a quelle autorizzate.

Pertanto entrambi gli immobili, al momento della redazione della perizia, non sono conformi né dal punto di vista urbanistico, né dal punto di vista edilizio.

Infine nell'area è presente una tettoia in legno abusiva.

11. Calcolo delle superfici commerciali

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 10]

Le superfici misurate sono le seguenti:

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Area esterna (sub. 3): Superficie 3.279 mq

Superficie secondaria con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 2%. Superficie omogeneizzata 65,58 mq.

Appartamenti (sub. 4-5): Superficie lorda piano terra 161,6 mq (netta 132,3 mq), piano primo 161,6 mq (sup. netta 125,2 mq), piano secondo 49,4 mq (sup. netta 41,1 mq) quindi superficie lorda totale ad uso abitativo 372,6 mq, superficie netta 298,6 mq.

Soffitta (sub. 5): Superficie lorda di 71,9 mq, netta di 62,6 mq.

Portici (sub. 4-5): Superficie lorda e netta di 82,4+15,1 mq = 97,1 mq.

Depositi agricoli al piano terra parzialmente trasformati in uffici (sub. 6): Superficie lorda di 131,6 mq, netta di 112,2 mq. Si omette di considerare nel calcolo la tettoia abusiva, che dovrà essere demolita, salvo il caso già descritto;

Depositi agricoli al piano primo con parziale cambio d'uso (sub. 6): Superficie lorda di 131,6 mq, netta di 118,8 mq.

Capannone deposito agricolo (sub. 7): Superficie lorda piano terra di 216,6 mq e superficie lorda soppalco 158,6 mq. Si omette di considerare nel calcolo le tettoie abusive, che andranno demolite, salvo il caso già descritto.

Riassumendo:

Superficie principale alloggi: mq 372,6.

Superficie secondaria soffitta direttamente comunicate con i vani principali mq 71,9 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 50%.

Superficie omogeneizzata 35,9 mq.

Superficie secondaria portici mq 97,1 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 30%. Superficie omogeneizzata 29,1 mq.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Superficie secondaria giardino mq 3279 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 2%. Superficie omogeneizzata 65,6 mq.

Superficie depositi agricoli: 638,4 mq

Pertanto la somma complessiva commerciale delle porzioni residenziali è la seguente: Abitazione (mq 372,6); Soffitta/portici/giardino (mq 130,6).

Il totale dei metri quadrati commerciali residenziali è di 503,2 mq.

Il totale dei metri quadrati commerciali ad uso annessi rustici (depositi agricoli) è di 638,4 mq.

12. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione dal punto di vista delle parti edili, mentre non tutti gli impianti sono funzionanti.

13. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti registrati ed attivi di locazione o comodato. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 11].

14. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili ad uso abitativo risultavano occupati dalla famiglia degli esecutati mentre quelli ad uso agricolo (trasformati impropriamente in uffici e magazzino) sono in uso ad una attività artigianale.

15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli paesaggistici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, monumentali, storici.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nell'atto di proprietà non sono state reperite indicazioni relative a vincoli o servitù.

16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Non sono presenti particolari vincoli di carattere condominiale

17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che **valore commerciale dei beni stimati** sia pari ad **Euro 510.000 (CINQUECENTODIECIMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato per la porzione residenziale:

- Categoria fabbricato: Fabbricato residenziale;
- Superficie (commerciale) 500 mq;
- Sito di riferimento: San Biagio di Callalta.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 1.000 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà Oltre 30 anni; coeff. 0,75

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Livello finiture civili; coeff. 1,00

Stato manutenzione: normale; coeff. 1,00

Servizi igienici multipli; coeff. 1,02

Impianto ad aria; coeff. 0,95

Vetustà impianto termico: vecchio; coeff. 0,94

Condizionamento assente; coeff. 0,95

Infissi esterni con doppio vetro; coeff. 1,00

Parcheggi: ampia disponibilità entro l'area; coeff. 1,02

Produttoria coefficienti: 0,66

Prezzo commerciale a mq dell'immobile porzione residenziale: $1.000 \times 0,66$
 ≈ 660 euro

Superficie commerciale mq 503 x € 660 / mq = € 331.980
arrotondato ad euro 330.000.

Tipologia dell'immobile analizzato per la porzione annessi rustici:

- Categoria fabbricato: Annessi rustici;
- Sito di riferimento: San Biagio di Callalta.
- Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 280 / mq

Superficie commerciale mq 638 x € 280 / mq = € 178.640
arrotondato ad euro 180.000.

Il valore commerciale è pertanto 510.000 euro.

A tale importi vanno detratti i costi per demolizioni, ripristini, sanatorie, adeguamenti catastali per un importo non inferiore a 35.000 euro.

Il valore pertanto si riduce a 475.000 euro.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



In base alla tipologia degli immobili, allo stato dei luoghi ed al loro posizionamento, si definisce per la vendita forzata una decurtazione pari al 20% del valore commerciale stimato. Pertanto $475.000 \times 0,80 = 380.000$ euro.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **euro 380.000 (TRECENTOTTANTAMILA)**.

18. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene.

19. Bozza perizia ed osservazioni

È stata inviata alle parti nei termini prescritti una bozza della perizia. Successivamente è pervenuta allo scrivente una nota dell'avv. Sternini (allegato 14) a cui il sottoscritto CTU ha risposto (allegato 15).

20. Allegati

- 1) Allegato 1: Relazione notarile
- 2) Allegato 2: Ispezione ipotecaria
- 3) Allegato 3: Pignoramento
- 4) Allegato 4A: Atto di donazione
- 5) Allegato 4B: Atto di usufrutto
- 6) Allegato 4C: Atto di rettifica
- 7) Allegato 5: Ortofoto

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



- 8) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 9) Allegato 6B: Planimetrie catastali
- 10) Allegato 6C: Elaborato planimetrico
- 11) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 12) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 13) Allegato 8: Estratto P.I.
- 14) Concessione alloggi [Allegato 9A];
- 15) Autorizzazione all'Abitabilità [Allegato 9B].
- 16) Autorizzazione ad eseguire attività edilizia [Allegato 9C].
- 17) C.E. n. 95NC0028-260 [Allegato 9D].
- 18) Allegato 10: Grafici dei rilievi
- 19) Allegato 11: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 20) Allegato 12: Documentazione fotografica
- 21) Allegato 13: Scheda sintetica riassuntiva
- 22) Allegato 14: Osservazioni dell'avv. Sternini
- 23) Allegato 15: Risposte alle osservazioni

*** **

Treviso, li 05 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu

