

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 124/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Leonardo Bianco

promossa da

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'Avv. Laghi Paolo

nei confronti

degli Esecutati

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

* * * * *

Udienza di comparizione delle Parti fissata il 28/05/2026 ore 12:15

Esperto Stimatore: ing. Maurizio Lessi

* * * * *



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA e di PERIZIA di STIMA

INDICE

RELAZIONE di PERIZIA di STIMA3

PREMESSA.....3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI3

FORMAZIONE DEI LOTTI 5

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE 6

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 6

1.3 CONFINI DEL LOTTO..... 6

1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI 6

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA 7

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE 7

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA 8

1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE
RELATIVE PERTINENZE 8

1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA.... 9

1.7.3 IMPIANTI..... 10

1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO..... 11

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA..... 11

1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA 12

1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE 14

1.11 DIVISIBILITÀ 14

1.12 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI 14

1.13 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO 15



1,14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 18

1,15 RIEPILOGO 19

1,16 ELENCO ALLEGATI 19

* * * * *

RELAZIONE di PERIZIA di STIMA

PREMESSA

Il giorno 13/11/2025, l'Ill.mo G.E. dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto ing. Maurizio Lessi, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2714, residente nel Comune di Fontanelle (TV) in via dei Carabinieri, n. 21, quale C.T.U. - Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe, in conformità a quanto disciplinato dall'art.173 bis Disp. Att. c.p.c., invitando il sottoscritto a prestare giuramento con modalità telematica. L'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento è stata depositata in data 14/11/2025.

L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il giorno 28/05/2026.

Oggetto della perizia è un appartamento situato al piano primo facente parte di un complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio Koala", unitamente ad un posto auto e una cantina entrambi al piano terra oltre alle proporzionali quote condominiali sugli enti comuni all'intero complesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della consultazione dei documenti e degli atti allegati al fascicolo del pignoramento in oggetto sul portale dei servizi telematici, lo scrivente ha proceduto alle verifiche per accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c. .

Esaminati gli atti, in data 18/12/2025 e 21/01/2026, si è proceduto con l'acquisizione telematica



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

della documentazione catastale completa (copia nell'ALLEGATO 01).

In data 21/01/2026 è stato acquisito attraverso il Portale Sister la copia dell'Atto di Compravendita del 30/03/2018 - Repertorio nr. 68216 – racc. 34188. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 02.

In data 22/01/2026 il Comune di Meduna di Livenza (TV) ha inviato i certificati di cancellazione anagrafica degli Esecutati unitamente ai certificati storici di residenza (copia nell'ALLEGATO 03).

In data 05/02/2026 sono state richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza (TV) informazioni riguardo la destinazione urbanistica degli immobili, le autorizzazioni edilizie, l'abitabilità degli edifici, la sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della Lg. 47/1985 combinato con l'art. 46 del DPR n.380/2001 (copia nell'ALLEGATO 08).

In occasione del sopralluogo, in data 11/03/2026, il Conduttore ha fornito copia del contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con successivo rinnovo riguardante i beni oggetto del pignoramento. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

In data 05/03/2026 lo [REDACTED] ha inviato la documentazione contabile relativa alla situazione del rapporto dare/ avere dell'Esecutato e gli eventuali insoluti relativamente all'annualità in corso e a quella precedente oggetto della solidarietà debitoria, oltre ad eventuali deliberazioni di spese straordinarie. E' stato inviato, inoltre, il regolamento di condominio contenente le tabelle millesimali in quanto citato all'interno dell'Atto di Compravendita. Copia della documentazione è stata riportata nell'ALLEGATO 09).

In data 14/04/2026 si è proceduto con l'acquisizione telematica della certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni (copia nell'ALLEGATO 04) relative agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.



Previo accordo con l'Esecutato, in data 11/03/2026 il sottoscritto, alla presenza del delegato di IVG di Treviso Sig. [REDACTED], custode dei beni pignorati, effettuava un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima. Durante il sopralluogo si sono eseguite tutte le verifiche necessarie ad accertare le caratteristiche qualitative e quantitative di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento. Contestualmente, lo scrivente operava i rilievi dimensionali degli immobili ed i relativi rilievi fotografici.

(Copia del rilievo fotografico è riportata nell'ALLEGATO 06).

A seguito di contatti con le agenzie immobiliari della zona, sono state assunte informazioni riguardo ai prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche ed ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti pignorati.

Eseguiti i sopralluoghi agli immobili ed acquisiti i dati necessari, il sottoscritto ha proceduto con la redazione della presente "Perizia di Stima" e di tutti gli allegati acclusi.

In data 14/04/2026 è stata effettuata la verifica della presenza di eventuali ulteriori creditori intervenuti dopo la data di giuramento del sottoscritto con esito negativo.

Nell'invio della presente relazione alle parti, il sottoscritto Esperto Estimatore ha ricordato il termine, non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28/05/2026, per avanzare eventuali osservazioni;

non avendo ricevuto osservazioni entro il suddetto termine, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico della copia digitale dell'elaborato peritale completo dei suoi allegati.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano a suddivisioni. La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

È stato individuato UN UNICO LOTTO DI VENDITA: appartamento al piano primo con posto auto e cantina al piano terra.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

COMUNE: MEDUNA DI LIVENZA (TV)

INDIRIZZO: Via Vittorio Emanuele, 83/3 (già via Postumia)

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Vittorio Emanuele.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA (TV) – F088

CATASTO FABBRICATI – Sez. B – Foglio 3

m.n. 179 - sub 3 - Cat. A/2 - Cl. 2 - consistenza 5 vani – Superficie Catastale 85 m² – Totale

escluse aree scoperte **: 83 m² - T-1 - R.C. € 438,99;

m.n. 179 - sub 16 - Cat. C/2 - Cl. 2 - consistenza 6 mq – Superficie Catastale 8 m² - PT - R.C.

€ 12,09;

m.n. 179 - sub 21 - Cat. C/6 - Cl. U - consistenza 12 mq – Superficie Catastale 12 m² – PT -

R.C. € 31,61;

oltre alla proporzionale parte di comproprietà delle parti e impianti comuni.

La documentazione tecnica catastale acquisita è stata riportata nell'ALLEGATO 01.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati: partendo da est con muro perimetrale esterno, proprietà privata e con proprietà condominiali.

1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI

Nell'Atto di Compravendita rep. n. 68216 del 30/03/2018 si legge che *“Le parti si danno atto*

che la zona di area scoperta contornata con colore rosso nella planimetria allegata all'atto in

data 25 ottobre 1975 rep. 9376 - Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrato a

Treviso il 12 novembre 1975 al n. 4101 mod. 71 M pubblici, è destinata ad uso esclusivo dei



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

singoli condomini. In particolare la parte di area di circa metri quadrati 60 (sessanta) contraddistinta con il n. 9 (nove) è stata assegnata ai condomini proprietari delle unità in oggetto” e “La parte venditrice assume le garanzie di legge per tutti i casi di evizione e molestia dichiarando di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto trasferito; ne garantisce altresì la libertà da pesi, vincoli, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione e privilegi anche fiscali”.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Gli eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 30/03/2018 – Rep. n. 68216/34188 – Notaio Maria Luisa Sperandeo
di Azzano Decimo (PN) trascritto in data 12/04/2018 a Treviso ai nn. 12377/8912.

Copia dell'atto è riportato nell'ALLEGATO 02.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dall'esame del certificato notarile del 30/04/2025 sulla base delle informazioni al 30/04/2025 e della documentazione resa dall'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente in data 14/04/2026 risulta che il bene pignorato è stato oggetto delle formalità a carico degli Esecutati riportate di seguito e nell'ALLEGATO 04.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 – Reg. Par. n. 1914 – Reg. Gen. n. 12380

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Rep. n.

68217/34189 del 30/03/2018 – Notaio SPERANDEO MARIA LUISA di Azzano

Decimo (PN) – per € 120.000,00 – capitale € 80.000,00 a favore di

di Pordenone (PN) – C.F.

– e contro gli Esecutati relativamente all'unità negoziale n.1, per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 30/04/2025 – Reg. Par. n. 11438 - Reg. Gen. n.



	PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso	
	16156	
	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili – Rep. n. 2550 del	
	10/04/2025 – [REDACTED] C.F.	
	[REDACTED] - a favore di [REDACTED] di Parma – C.F.	
	[REDACTED] – e contro gli Esecutati relativamente all’unità negoziale n. 1, per il	
	diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.	
	Dall’ispezione ipotecaria del 14/04/2026, effettuata dallo scrivente, è stata ricavata un’ulteriore	
	formalità a carico dell’Esecutato nr. 1, non presente nella certificazione notarile al 30.04.25.	
	1. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2025 – Reg. Par. n. 2552 – Reg. Gen. n. 14322	
	Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo – Rep. n. 5278/11325 del	
	15/04/2025 – Pubblico ufficiale [REDACTED] di	
	Roma (RM) – C.F. [REDACTED] – per € 80.668,60 – capitale € 40.334,30 a favore di	
	[REDACTED] di Roma (RM) domicilio ipotecario	
	eletto Viale Monte Grappa, 34 - Treviso – C.F. [REDACTED] – e contro l’Esecutato nr.	
	1 relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in	
	regime di comunione dei beni.	
	1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA	
	Il lotto di vendita è formato da un appartamento che si sviluppa al piano primo, oltre a cantina	
	e garage al piano terra, su di una palazzina avente più unità abitative, al quale competono le	
	proporzionali quote condominiali sugli enti comuni all’intero complesso immobiliare.	
	1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE	
	RELATIVE PERTINENZE	
	I beni pignorati fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale denominato “Condominio	
	Koala”, sviluppato su 4 piani fuori terra, che ospita n. 9 alloggi distribuiti sui vari piani, oltre a	
	n. 4 garage e cantine collocati al piano terra. Il condominio si affaccia direttamente su Via	
	pag. 8/20	



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

Vittorio Emanuele (già via Postumia), strada limitrofa al centro nel Comune di Meduna di

Livenza. Il condominio Koala presenta un vano scala comune, dal quale è consentito l'accesso

alle unità di pertinenza. L'area esterna di uso comune che circonda l'edificio è adibita a

giardino, ad area di accesso e manovra e verso i garage di proprietà, camminamenti, posti auto

riservati. Nel complesso il condominio si trova in uno stato di manutenzione sufficiente.

Dalla corte comune si accede alla porta d'ingresso del condominio.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura mista, fondazione a trave rovescia in c.a.; i

solai di piano sono in laterocemento, con andamento tetto dato dal sistema muricci tavelloni.

Il tetto dello stabile è a falde padiglione con manto di copertura in tegole di colore grigio, le

grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata di color testa di moro.

Le pareti esterne con finitura in mattoni a faccia vista. Per i fori esterni l'oscuramento è

garantito da tapparelle.

I davanzali e le soglie sono in marmo tipo trani.

Esternamente, l'area della corte comune è delimitata da pavimentazione realizzata con plotte

in calcestruzzo con finitura in ghiaino lavato.

Il posto auto di competenza si trova nel garage al piano terra, ulteriore posto auto nel cortile

comune.

1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo dimensionale di massima dei locali interni

dell'abitazione. Le misure rilevate risultano corrispondere, a meno di modeste differenze, a

quelle indicate negli elaborati grafici allegati al progetto assentito, quindi di seguito si farà

riferimento alle misure ricavabili da questi ultimi.

L'abitazione si compone in unico piano (sup.= superficie calpestabile):

Piano primo: zona giorno, accessibile dal portoncino d'ingresso del pianerottolo, formata

da un disbrigo con sup. pari a circa 5.96 mq, dal quale a sinistra si accede ad una cucina



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

con sup. pari a circa 8.91 mq., e a destra nella sala da pranzo/soggiorno con sup. pari a

circa 20,00 mq. proseguendo frontalmente si entra nel disbrigo della zona notte, con 2

camere che, in senso antiorario hanno sup. rispettivamente pari a pari a circa 17.42 mq e

12.54 mq. Nella zona notte trova posto un bagno con sup. pari a circa 5.67 mq. Dalla cucina

si ha accesso al terrazzo con sup. pari a circa 18.15 mq e dalla sala da pranzo si ha accesso

ad un balcone di sup. pari a circa 5,06 mq.

L'altezza del piano mediantemente misura circa 2,77 m.

Al piano terra, dall'ingresso comune, tramite porta battente si accede al garage di

competenza di dimensioni pari a circa 11,36 mq, e al ripostiglio/cantina di competenza di

superficie pari a circa 6,12 mq. L'altezza del piano mediamente misura circa 2,20 m.

I beni pignorati presentano finiture risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (1975) e, in particolare:

- PAVIMENTI e RIVESTIMENTI MURALI → piastrelle in ceramica di varie tipologie

utilizzate come rivestimento dei pavimenti di Soggiorno/Cucina, Disimpegno, Bagno e

Terrazze, mentre nelle camere i pavimenti sono rivestiti con parquet in legno. Le pareti di tutti

i vani dell'alloggio sono intonacate e dipinte, con piastrelle ceramiche utilizzate come

rivestimento nelle pareti del Bagno e della Cucina. Nel box auto e in cantina la pavimentazione

è al grezzo in pavimento industriale in calcestruzzo e le pareti sono intonacate e dipinte.

- **SERRAMENTI** → porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato; le finestre e le

portefinestre hanno struttura in legno con vetro singolo, le tapparelle in materiale plastico quali

elementi oscuranti. Il Garage presenta portone basculante in metallo e porta metallica per il

collegamento con il vano scala comune. Nel complesso l'unità si presenta in un sufficiente stato

conservativo.

Per il dettaglio di tali finiture si rimanda al rilievo fotografico all'ALLEGATO 06.

1.7.3 IMPIANTI



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

Il lotto di vendita è dotato: dell'impianto idrotermosanitario; dell'impianto elettrico sotto

traccia, allacciato alla rete elettrica, della protezione da scariche atmosferiche e dell'impianto

di antenna televisiva.

L'alloggio è provvisto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e elementi radianti

(termosifoni).

L'impianto fognario è formato da vasche biologiche e Imhoff con necessità di svuotamento

periodico.

1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Nel 1975 è stata rilasciata la licenza di abitabilità. Si ritiene che, sia gli interni sia gli esterni

dei beni oggetto di perizia, siano stati sufficientemente mantenuti nel tempo. Vi è presenza

all'esterno di piccoli deterioramenti dovuti ad umidità con necessità di normale manutenzione.

All'interno, nel soffitto del bagno, risulta necessità di tinteggiatura in seguito a perdita dal piano

superiore. Internamente il lotto di vendita è in condizioni manutentive e conservative

sufficienti.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni che compongono il lotto e, di conseguenza, i fabbricati che sorgono sullo stesso,

secondo il vigente P.A.T., ricadono:

- Nelle fasce di pericolosità idraulica moderata (P1) - Carta della Vincoli (Tavola 1) -

disciplinata dall'art.16 - delle N.T.:

- Nelle fasce di rispetto idraulico - Carta della Vincoli (Tavola 1) - disciplinata dall'art. 11 -

delle N.T.;

- Negli ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale - Carta della Trasformabilità

(Tavola 4) - disciplinata dall'art. 29 - delle N.T.:

- Negli ambiti di edificazione diffusa - Carta della Trasformabilità (Tavola 4) - disciplinata

dall'art. 32 - delle N.T.:



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 124/2025 - Tribunale di Treviso

- negli ambiti Terreni Idonei a condizione “A” - Carta della Fragilità (Tavola 3) - disciplinata

dall'art. 27- comma 4 delle N.T.:

mentre secondo il Piano degli Interventi - P.I. - i terreni che compongono il BENE sono

classificati come:

- Z.T.O. “B” – Tav.1 Variante al PRG disciplinata dall’art. 5 delle N.T.A.;

Il tutto come meglio segnalato nell'ALLEGATO 07 in cui sono riportati gli estratti cartografici

e gli stralci delle norme degli strumenti urbanistici in vigore.

1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA

Situazione Tecnico Amministrativa

I beni del lotto sono stati costruiti in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie di

cui si trova copia nell'ALLEGATO 08.

- Licenza edilizia prat. N. 392 del 14/04/1974 per la Costruzione di un fabbricato civile

di 9 alloggi;

- Licenza di agibilità prat. n.392 del 20.09.1975 .

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza

non sono emersi ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori successivi sui beni oggetto

di stima.

Conformità fra stato di fatto e di progetto autorizzato

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame degli ultimi grafici progettuali, presentati

con Licenza edilizia prat. N. 392 del 14/04/1974, il sottoscritto ha accertato che, dal punto di

vista dimensionale, il realizzato è sostanzialmente conforme al progetto assentito, a meno di

lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze



costruttive.

Dalle misure effettuate in fase di sopralluogo si denota che per il fabbricato le differenze individuate non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.

Si precisa però che, a differenza di quanto indicato in progetto, vi sono le seguenti incongruenze:

-L'accesso al garage dall' area comune risulta spostato rispetto al progetto.

Trattasi quindi di una difformità la cui regolarizzazione necessita di pratica edilizia, una Scia in sanatoria per modifiche interne. La fattibilità della regolarizzazione andrà verificata al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico comunale. Si stima una spesa pro-capite, comprensiva del pagamento della sanzione amministrativa oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, quantificabile in € 1500,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

Conformità fra stato di fatto ed Accatastamento

Le rappresentazioni grafiche nelle schede catastali delle unità immobiliari (ALLEGATO 01), risultano pressoché conformi allo stato di fatto. Resta da inserire, nel caso di sanatoria urbanistica, l'aggiornamento planimetrico del garage. La stima di quest'operazione, che deve essere eseguita da professionista abilitato, si valuta pari a € 600,00.

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica della documentazione, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza (TV), il fabbricato risulta edificato in data anteriore all'entrata in vigore del Dgls 192/2005.

È presente certificazione energetica allegata al contratto di compravendita ed è riportata nell'ALLEGATO 02, con classificazione dell'edificio in categoria F.



1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli Affittuari. Dagli stessi è stata fornita copia del contratto di locazione. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

Al momento della redazione del presente elaborato il titolo risulta opponibile.

1.11 DIVISIBILITÀ

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano ad eventuali suddivisioni. La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.

1.12 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI

I millesimi di proprietà del lotto sono così suddivisi:

Tabella Millesimale “proprietà”

Unità A3 – 109/1000

Tabella Millesimale “Scale/ascensore”

Unità A3 – 69/1000

Da quanto appreso dall'Amministratore condominiale al 21/02/2026 risultano scadute e non onorate le rate relative agli esercizi precedentipari ad € 2.748,04.

Si ipotizza una previsione di spesa (deliberata) per l'esercizio in corso (dal 01/01/2026 al 31/12/2026) di € 291,91. Pertanto, l'importo da portare in detrazione relativamente alle due annualità oggetto della solidarietà debitoria, si può stimare in € 600,00.

Inoltre, si segnala che non sono state deliberate spese straordinarie.

Le tabelle relative ai millesimi di proprietà, e i verbali delle sedute sono contenuti
nell'ALLEGATO 09.



1.13 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La stima del più probabile valore di mercato è stata affrontata applicando il procedimento sintetico-comparativo, individuando il valore commerciale unitario di mercato di immobili simili compravenduti nella zona di Meduna di Livenza (TV), sia mediante una ricerca presso agenzie immobiliari, ma anche in conformità ai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Dal valore commerciale base individuato (€/mq) si giunge al valore medio di riferimento del lotto di vendita tenendo conto: della tipicità e consistenza dei beni; della destinazione autorizzata ed accatastata; dell'ubicazione e posizione; dello stato generale di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trovano i beni, in base anche all'anno di costruzione; della sistemazione, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche scelte per i locali; gli oneri e le servitù, attive e passive, di qualsiasi specie; dello stato di disponibilità del bene.

Superficie commerciale

Il calcolo della consistenza superficiale commerciale dell'U.I. viene eseguito considerando la superficie esterna lorda (SEL): *"... area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. ..."* (Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI). La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità; lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri e le colonne interne; lo spazio di circolazione verticale costituito dalla scala e lo spazio di circolazione orizzontale, costituito dall'ingresso e dai disimpegni. Le SEL dei vani dell'immobile pignorato sono state calcolate utilizzando le dimensioni ricavate dalla restituzione grafica del progetto depositato verificate in sede di sopralluogo.



Nella determinazione della superficie commerciale, le superfici secondarie (balconi, terrazzi e simili, porticati/logge ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, autorimesse, soffitte, cantine, ecc.) sono aggiunte alle superfici principali (locali residenziali) in ragione dei rapporti mercantili.

PIANO	DESTINAZIONE	PROPRIETÀ	SEL [mq]	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
PIANO TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO	100%	12,50	x 0,25	3,13
	GARAGE E CANTINA	100%	18,13	x 0,5	= 9,07
PIANO PRIMO	LOCALI RESIDENZIALI	100%	85,07	x 1	= 85,07
	TERRAZZE	100%	21,22	x 0,3	= 6,37
	TOTALE SEL		124,42		
				TOTALE	103,64

Stima del lotto di vendita

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Meduna di Livenza (TV), con riferimento alla zona CENTRALE, per le abitazioni di tipo civile considera lo stato conservativo "Ottimo" e riporta le seguenti quotazioni per il valore di mercato: minimo €/mq 980,00 – massimo €/mq 1.100,00 (con riferimento alla superficie lorda).

I valori sono in linea con quelli indicati nel sito <https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari>, che riporta i valori di natura statistica secondo l'oscillazione dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate Omi, Istat e Banca d'Italia. Si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame.

minimo €/mq 738,00 – massimo €/mq 983,00 (con riferimento a stabili in 2° fascia).

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti



immobiliari dei beni simili ubicati nel Comune di Meduna di Livenza, si rilevano di seguito

quelli più indicativi:

Annuncio 1: Meduna di Livenza (Treviso) Appartamento. all'asta in Via Silvio Pellico, 1,
31040, Riferimento: 4550905

Abitazione In Catasto dei Fabbricati del Comune di Meduna di Livenza (TV), Sezione A,

Foglio 7: - Particella 568, subalterno 8, Categoria A/2, Classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale m.q. 183 (escluse aree scoperte m.q. 167), R.C. Euro 702,38

Valore di stima 128.210,00 Superficie 183,00 mq (1.086,96 €/mq).

Annuncio 2: Meduna di Livenza Appartamento in Vendita in Strada dei Borghi

Vendesi in zona residenziale appartamento al piano secondo, composto da ingresso, ampia zona giorno, due camere matrimoniali, un bagno, lavanderia, ripostiglio, terrazza. Garage e cantina.

Tenuto molto bene Prezzo 165.000,00 euro. Superficie 130,00 mq (1.269,23 €/mq).

Una volta effettuate le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con una media aritmetica dei valori al metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da applicare ai beni in oggetto:

$$(1.040,00 \text{ €/mq} + 860,50 \text{ €/mq} + 1.178,10 \text{ €/mq}) / 3 = 1.026,20 \text{ €/mq}$$

Considerando che il lotto di vendita:

- fa parte di un fabbricato la cui realizzazione è terminata nel 1975;
- è inserito in un contesto urbanistico limitrofo al centro della località;
- che l'immobile ha finiture non di pregio con una dotazione impiantistica ordinaria;
- che l'immobile ha condizioni conservative e di manutenzione sufficienti;
- è occupato da affittuari;

e a fronte di quanto fin qui sviluppato e considerato, trattandosi di un immobile di non

particolare pregio ed interesse, lo scrivente ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio



di riferimento pari a **1.050,00 €/mq.**

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano i beni, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non. Variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi, difformità, non conformità non riportate in perizia, non modificano la valutazione del lotto.

Si stabilisce un **prezzo unitario di 1050,00 €/mq.**

Riassumendo:

Valore commerciale del lotto di vendita	€	108.822,00
Spese da detrarre per:		
Spese condominiali (residuo 2026 + annu.2027)	€	-600,00
Spese sanatoria e accatastamento	€	-2.100,00
VALORE DISTIMA	€	106.122,00

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di stima, considerando che:

- devono essere rispettati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, considerando però che non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione;
- la condizione di vendita a volte si accompagna alla difficoltà di visionare l'immobile;
- non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene;
- la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sui beni;
- il regime di vendita è forzato e non di libero scambio;
- la procedura prevede un termine temporale prefissato per la commercializzazione del lotto, di conseguenza l'insufficiente permanenza del bene sul mercato ne svaluta il valore e l'appetibilità;



Secondo le motivazioni esposte, per ricavare il valore di vendita forzata del lotto, si considera

una percentuale di abbattimento del valore di mercato dei beni del 15%, ottenendo:

Valore commerciale lotto di vendita	€	108.822,00
Percentuale di abbattimento	15%	-16.323,30
Spese condominiali (residuo 2026 + annu.2027)	€	-600,00
Spese sanatoria e accatastamento	€	-2.100,00
		89.798,70
Arrotondamento		1,30
VALORE DI VENDITA FORZATA	€	89.800,00

1.15 RIEPILOGO

Per la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, che formano il LOTTO DI VENDITA,
il **PREZZO A BASE D'ASTA** proposto è pari ad € **89.800,00 (Euro ottantanovemilaottocento/00)**.

Si ricorda che sarà cura della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni
profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c..

1.16 ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01 – Documentazione tecnica catastale
- ALLEGATO 02 – Atti di provenienza
- ALLEGATO 03 – Copia dei certificati con i dati anagrafici dell'Esecutato e copia certificato
Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione
- ALLEGATO 04 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 05 – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 06 – Rilievo fotografico
- ALLEGATO 07 - Estratti cartografici degli strumenti urbanistici in vigore
- ALLEGATO 08 – Copia delle pratiche edilizie e rilievo difformità



ALLEGATO 09 – Verbali assemblea e millesimi di proprietà

ALLEGATO 10 – Scheda dell’ordinanza di vendita

Meduna di Livenza (TV), 19 Maggio 2026.

C.T.U. Esperto Stimatore

ing. Maurizio Lessi

