

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

Espropriazione Immobiliare n. R.G.E. 108/2025

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 10 Novembre 2025

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 11 Novembre 2025

Data udienza di comparizione delle parti: 28 Maggio 2026

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco nazionale dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 10/11/2025 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nella procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 108/2025



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>6 – CREDITORI</u>	6
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u>	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	7
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	7
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	8
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	8
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	9
<u>14 – DIFFORMITA' ED IRREGOLARITA' URBANISTICHE / EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	9
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITA' URBANISTICA / EDILIZIA</u>	9
<u>16 – SPESE CONDOMINIALI</u>	10
<u>17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	10
<u>18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	10
<u>19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u>	11
19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro	11
19.2) Calcolo delle superfici commerciali	13
19.3) Calcolo del valore di mercato	13
19.4) Valutazione con stima finale degli immobili	13
<u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	14
<u>21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	14
<u>22 – ELENCO ALLEGATI</u>	16



QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 108/2025 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui alla Legge n. 80/2005 e Decreto Legge del 27/06/2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 06/08/2015 nonché secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 11/11/2025, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio immobiliare staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott. Leonardo Bianco con decreto di nomina del 10/11/2025.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Casier, Frazione di Dosson, in Viale Europa n. 32 int. 1.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

L'Esperto stimatore precisa che l'atto di pignoramento immobiliare non riporta l'Ente Comune B.C.N.C. Sez. Urb. A Fg. 1 Mapp. 3329 Sub. 2 corrispondente al vano scala, ingresso-disimpegno e locale ascensore di seguito descritto.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 37' 57,83" N

Longitudine: 12° 15' 14,65" E

Altitudine: 12 m. s.l.m.

Classificazione sismica: zona 3 (sismicità bassa)

Classificazione climatica: zona E 2.289 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale –



Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T159979/2025 del 12/11/2025).

Abitazione civ. n. 32 / int. 1

Abitazione sita nel Comune di Casier (TV) – Viale Europa n. 32 – Sez. urb. A Fg. 1 mapp. 3329 **sub. 27 graffato con il sub. 28** corte esclusiva di mq. 50 – piano T – Cat. A/2 – cl. 2 – consistenza vani 3,0 – superficie catastale totale: 56 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq. – R.C. € 325,37 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n. T89396 del 12/11/2025).

Garage

Garage sito nel Comune di Casier (TV) – Viale Europa n. 32 – Sez. urb. A Fg. 1 mapp. 3329 **sub. 21** – piano S1 – Cat. C/6 – cl. 5 – consistenza 20 mq. – superficie catastale totale: 22 mq. – R.C. € 54,74 (cfr. all.to n. 3 scheda catastale prot. n. T89397 del 12/11/2025).

Le unità immobiliari sopra citate hanno i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare ai sensi degli art. 1117 e seguenti del codice civile identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Mappale 3329 **sub. 1** – piani S1-T – B.C.N.C. – rampa garage e corsia di manovra comune ai subalterni dal sub. 5 al sub. 22;

Mappale 3329 **sub. 2** – piani S1-T-1-2 – B.C.N.C. – vano scala, ingresso-disimpegno e locale ascensore comune ai sub. 25-26-27-28-29-30-37-38-39-40 e 50;

Mappale 3329 **sub. 4** – piano T – B.C.N.C. – area scoperta di mq. 354 comune ai subalterni dal sub. 5 al sub. 43 e ai sub. 46-47-49 e 50.

I beni sopracitati – abitazione e garage – insistono su terreno identificato al C.T. Fg. 1 mappale 3329 – Ente Urbano di mq. 1.404 (cfr. all.to n. 4 visura storica per immobile prot. n. T73213 del 10/02/2026).

Confini: dalla mappa catastale il mappale 3329 confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 3229, ad Est con il mappale 3479, a Sud con il mappale 3231 e ad Ovest con il mappale 3233 ossia Viale Europa (cfr. all.to n. 5 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T358582/2025 del 12/11/2025 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l'abitazione con corte esclusiva staggita ubicata al piano terra prospetta a Nord con vano scale, ingresso-disimpegno e ascensore (sub. 2) e scoperto comune (sub. 4), a Est con la stessa area comune (sub. 4), a Sud con vano scale, ingresso-disimpegno e locale ascensori (sub. 3) e area comune (sub. 4) e ad Ovest con altre unità abitative di terzi. Il garage ubicato al piano interrato confina invece sui lati Nord e Sud con garage di terzi, sul lato Est con l'area di manovra comune da cui ha l'accesso (sub. 1) e sul lato Ovest con il muro portante di contenimento perimetrale dell'edificio (cfr. all.to n. 6 elaborato planimetrico prot. n. T166004 del 12/11/2025 ed elenco dei subalterni assegnati prot. n. T166511 del 12/11/2025).

Accesso: Il "Residence Villanova", cui le unità fanno parte, risulta avere due accessi siti sul lato Est del fabbricato. L'ingresso per accedere all'appartamento staggito è identificato nell'elaborato planimetrico con il sub. 2 il quale avviene tramite un camminamento pedonale in mattonelle (sub. 4). Il compendio immobiliare non risulta delimitato da recinzione però la rampa di accesso al piano interrato è dotata di un cancello carraio elettrico mentre la pertinenziale corte esclusiva sub. 28 è delimitata



sui tre lati con una recinzione in rete metallica dotata di cancelletto in ferro che si affaccia sul vialetto comune di accesso sub. 4.

Stato del lotto: gli immobili staggiati, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del CTU, risultano essere occupati dall'esecutato. L'esperto evidenzia però che in base alla richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casier di Treviso, il civico n. 32 attualmente non risulta occupato da nessuno (cfr. all.to n. 7 Pec ricevuta dal Comune in data 13/11/2025). L'esecutato risulta infatti residente in altro comune, come da certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato in data 20/01/2026 che si allega (cfr. all.to n. 8). Si segnala inoltre che non esiste nessun contratto di locazione / affitto / comodato, come da esito di ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (cfr. all.to n. 9 risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate).

3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 29/10/2004 rep. n. 133708 racc. n. 35715 a rogiti del Notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso l'esecutato ha acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 3 del predetto atto viene riportata la dicitura *“Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle create dalle condutture degli impianti correnti nel sottosuolo delle corti esclusive assegnate agli alloggi del piano terra; in caso di ordinaria e straordinaria manutenzione, il Condominio ha diritto di accesso immediato con il solo obbligo del ripristino. Si precisa che una fascia di terreno della larghezza costante di ml. 6, lungo tutto il confine nord del MN. 3329 (già MN. 3274) e precisamente a carico dell'attuale MN. 3329 sub. 4 è gravata da servitù di transito per ogni mezzo e per ogni uso a favore dei MN. 3275 (ex 3230/b) e 3227 dello stesso comune e foglio, servitù trascritta in data 21 marzo 2002 n.ri 10957/7828”* (cfr. all.to n. 10 titolo notarile di compravendita registrato a Treviso il 05/11/2004 al n. 13501 Mod. 1T).

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'alloggio e del garage pertinenziale, il sottoscritto C.T.U. valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita in più parti anche se divisi catastalmente, poiché nell'insieme ridurrebbe sul mercato sia il valore complessivo che l'appetibilità e l'esitabilità degli stessi in fase d'asta giudiziaria.

L'esperto pertanto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili stimati, ha valutato che gli stessi non si prestino ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto** ai fini della vendita forzata giudiziale di cui alla presente valutazione estimativa.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutato “1” proprietario per la quota di 1/1
(cfr. all.to n. 11 elenco dati esecutato e creditore).

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e



formalità pregiudizievoli in capo ai beni e al soggetto esecutato. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui l'esecutato è divenuto proprietario per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 10 atto notarile di acquisto). Si segnala che il certificato notarile di cui sopra citato non riporta in corrispondenza del Gruppo 2 l'Ente Comune B.C.N.C. censito al NCEU Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 3329 Subalterno 2.

6 – CREDITORI

- Creditore procedente
(cfr. all.to n. 11 elenco dati esecutato e creditore procedente)

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

(cfr. all.to n. 12 ispezione ipotecaria)

- ISCRIZIONE:** del 08/11/2004: Registro Particolare n. 11151 Registro Generale n. 46633 Pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO Repertorio 133709/35716 del 29/10/2004 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Veneto Banca Soc.coop. Per Azioni A R.l. con sede in Montebelluna c.f. 00208740266
Immobili siti in CASIER (TV)
- ISCRIZIONE** del 17/09/2024: Registro Particolare n. 5223 Registro Generale n. 33567 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto notaio Manavello del 29/10/2004 repertorio 133709/35716 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638
Immobili siti in CASIER (TV)
- TRASCRIZIONE** del 01/04/2025: Registro Particolare n. 8281 Registro Generale n. 11836 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n. 2360 del 18/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASIER (TV)
- TRASCRIZIONE** del 14/11/2025: Registro Particolare n. 31104 Registro Generale n. 43573 Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n. 8204 del 16/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASIER (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata nelle date 12/11/2025 e 10/02/2026 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-6) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 17/04/2026 (cfr. all.to n. 12).



Inoltre sulla base della verifica effettuata in data 20/04/2026 nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quello già indicato al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 08/01/2026 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiati. L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 16/01/2026 il sopralluogo interno ed esterno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Presenti in tale data: il custode giudiziale del bene, un collaboratore del C.T.U. e l'esecutato (cfr. all.to n. 13 verbale di apertura delle operazioni peritali). Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza dell'immobile pignorato, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la rispondenza dell'immobile alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche / edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare staggiato.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione con area scoperta e garage pertinenziale fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Residence Villanova", costituito da 16 unità abitative con relativi garage, situato in Viale Europa al civico n. 32 interno 1 ed è ubicato a circa 4,5 chilometri dalla piazza centrale del Comune di Casier. L'edificio, composto da un piano entro terra e tre piani fuori terra, fa parte di una zona residenziale di recente costruzione. Infatti il compendio immobiliare è circondato da altri condomini e casette bifamiliari (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 14 con relativa documentazione fotografica).

Esternamente il residence si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione con facciate colorate di bianco e dettagli in pietre a faccia vista (foto n. 01). Dal Viale Europa, tramite un piazzale in mattonelle (foto n. 02), si accede sia alla corsia carraia che porta ai garage interrati, delimitata all'ingresso da un cancello carraio elettrico apribile a due ante (foto n. 03), sia al vialetto pedonale che porta all'ingresso, vano scale e ascensore condominiale sub. 2 (foto nn. 04-05). Il piano interrato è collegato al condominio anche internamente tramite un vano scale con relativo ascensore (sub. 2) che al momento dell'ispezione giudiziale risultava funzionante.

PIANO TERRA – abitazione sub. 27 e 28 graffati tra di loro – civico n. 32 int.1

L'unità abitativa si sviluppa al piano terra ed è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite un corridoio che conduce sia al vano scale che all'ascensore censito al Catasto Fabbricati come ente comune sub. 2 (foto n. 05-06).

Entrando nell'alloggio troviamo un soggiorno-angolo cottura di mq. 19,64 (foto nn. 07-08) che permette tramite una porta-finestra l'accesso alla corte esclusiva di mq. 50,00 sub. 28 (foto nn. 05-13-15). Un disimpegno notte di mq. 1,82 funge da collegamento tra il bagno di mq. 6,04, dotato di lavandino, bidet, water e doccia (foto nn. 09-10), e la camera matrimoniale di mq. 16,46 (foto nn. 11-12) dalla quale si può



accedere tramite una porta-finestra allo stesso scoperto esclusivo di mq. 50,00 sub. 28. Tutto il piano misura un'altezza utile netta di ml. 2,70 (cfr. all.to n. 15 pianta piano terra dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 16/01/2026). Il pavimento è in parquet a listoni, compreso quello del bagno. Mentre il rivestimento parietale di quest'ultimo è costituito da piastrelle di colore beige nella parte inferiore in corrispondenza dei sanitari e del lavandino, nonché nella doccia ad angolo, mentre le restanti porzioni sono tinteggiate di color verde acqua. Le pareti degli altri locali sono tinteggiate di bianco, ad esclusione di una porzione di parete dell'angolo cottura dove sono state posate piastrelle quadrate di piccolo formato. L'area pertinenziale sub. 28 risulta in parte rivestita da pavimento di piastrelle in gres di colore beige, al di sotto della proiezione del pogggiolo del piano superiore (foto n. 15) e la restante porzione è adibita a verde con piantumazioni di medio e basso fusto lungo la recinzione. È altresì presente un'area rivestita da piastre quadrate in cemento/graniglia (foto n. 13).

RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato di color beige mentre il portoncino d'ingresso è di color marrone, blindato e dotato di spioncino. I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre e finestre in legno color noce chiaro con vetro-camera normale e sono dotate di scuri a due ante in legno color verde bottiglia (foto n. 13).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata all'esterno, di fianco alla porta finestra del soggiorno (foto n. 14). Esiste l'impianto di climatizzazione, con motore posizionato all'esterno sotto il davanzale della finestra del bagno (foto n. 15) e split interno posizionato nel disimpegno notte, sopra la porta di entrata alla camera. Sono state inoltre reperite le varie dichiarazioni di conformità agli impianti ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 05/03/1990 e s.m.i.

I contattori della corrente delle varie unità sono posizionati nel vano scale al piano interrato (foto n. 16) mentre i contattori del gas e dell'acqua sono posizionati fronte rampa d'accesso ai garage (foto nn. 17-18-19).

PIANO INTERRATO – Garage – sub. 21

Raggiungibile tramite la corsia di accesso e manovra comune alle altre unità sub. 1 (foto nn. 02-03), il garage è ubicato al piano interrato ed è il penultimo entrando dalla rampa / scivolo sul lato Ovest (foto nn. 03-20-21) e presenta una superficie netta di mq. 20,17 con un'altezza utile netta di ml. 2,40 (cfr. all.to n. 15). Soffitto e pareti sono tinteggiate di bianco mentre il pavimento è costituito in massetto di calcestruzzo frattazzato a fino (foto n. 21). È dotato di una bocca di lupo per l'areazione ed illuminazione dall'esterno situata orizzontalmente a quota soffitto (foto nn. 22-23).

RIFINITURE ED IMPIANTI

Il locale è dotato del solo impianto con luce e presa elettrica (foto nn. 22 -24).

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale ricerca ha avuto esito positivo e risulta che il certificato energetico A.P.E. n. 13389/2015 è stato emesso in data 03/02/2015 quindi ad oggi non è più valido. (cfr. all.to n. 16).

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30/07/2024 è stata approvata dal Comune di Casier la Variante n. 10 al Piano degli Interventi, la quale classifica



la zona in cui ricade il condominio cui le unità immobiliari fanno parte in Zona ZTO C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate ai sensi dell'art. 24 delle vigenti N.T.O. (cfr. all.to n. 17).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Casier)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Casier, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 02/178 rilasciata in data 08/04/2003 per la realizzazione del fabbricato residenziale (cfr. all.to n. 18);
- Legge 10 - relazione tecnica per il contenimento di consumo di energia negli edifici redatta dall'Ing. Aldo Dorigo (cfr. all.to n. 19);
- Comunicazione di inizio lavori presentata al prot. 16107 in data 21/10/2003 in merito alla realizzazione di recinzioni per un edificio plurifamiliare (cfr. all.to n. 20);
- Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. Bruno Barcati – depositato in Comune di Casier in data 02/07/2004 prot. n. 76/03-c.e. n.02/178 (cfr. all.to n. 21);
- Permesso di costruire n. 02/178/VR del 06/09/2004, Variante alla realizzazione fabbricato residenziale con allegato elaborato grafico – Tavola 2 - ultimo autorizzato da cui si parte per la verifica della conformità edilizia (cfr. all.to n. 22);
- Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, igienico-sanitario e del gas metano depositata al Comune di Casier in data 29/10/2004 (cfr. all.to n. 23);
- Autorizzazione di agibilità prat. 02/178 1 del 14/10/2004 (cfr. all.to n. 24);
- Comunicazione di inizio lavori di installazione di tende da esterni con apertura a sbraccio presentata in data 14/03/2005 prot. n. 3025, con allegato il verbale dell'assemblea del giorno 25/01/2005 (cfr. all.to n. 25);
- C.I.L.A. Superbonus Prat. N° 94101700261-24112022-0952 per intervento di efficientamento energetico realizzato mediante l'applicazione di isolamento a cappotto nelle pareti perimetrali, isolamento del tetto, sostituzione dei generatori di calore e degli infissi nelle singole unità immobiliari residenziali (cfr. all.to n. 26).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RISCOTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto allo stato autorizzato. Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato approvato agli atti del Comune, le difformità risultano essere (cfr. all.to n. 27 – piante dello stato comparativo):

Difformità dell'alloggio sub. 27-28 graffiati – piano terra:

- a) Realizzazione di una spalletta nel locale soggiorno-cottura;
- b) Leggera traslazione della porta interna di accesso al corridoio notte.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA

L'esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casier per verificare se esiste la possibilità di sanare la situazione di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito e così espone:



- Per le difformità di cui ai punti a) e b) queste rientrano nella tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 nonché Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024 convertito in Legge n. 105 del 24/07/2024 e pertanto non costituiscono alcuna violazione edilizia.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiati, si fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative su esposte. Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo 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 o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.)

16 – SPESE CONDOMINIALI

L'esperto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore del condominio "Residence Villanova" quale fosse l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico del proprietario degli immobili staggiati: lo stesso ha risposto in data 26/03/2026 che per il preventivo di gestione anno 2026 l'esecutato deve versare quote per **€ 286,21** (cfr. all.to n. 28). Lo stesso ha dichiarato altresì che non risulta approvato dall'assemblea alcun intervento straordinario.

In pari data l'amministratore ha altresì inviato il regolamento del condominio con relativa tabella dei millesimi (cfr. all.to n. 29).

17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Casier – Settore IV – Finanziario – Tributi - Risorse Umane e Sviluppo Tecnologico a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte dell'esecutato nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che lo stesso per gli anni di imposta dal 2019 all'acconto 2025 ha correttamente effettuato i versamenti (cfr. all.to n.30 – Comunicazione dell'Ufficio Tributi del Comune prot. n. 18505 del 19/11/2025).

18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per



consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'alloggio con area scoperta esclusiva e del pertinenziale garage si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni simili compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Casier zona suburbana/frazione di Dosson

19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025) per i beni simili relativi al Comune di Casier (TV) – Fascia/zona: suburbana/Frazione di Dosson - Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 0.



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750

Per un valore di mercato medio pari a 1.500,00 €/mq.

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di prima fascia

Valore minimo	1.346,00 €/mq.
Valore medio	1.535,00 €/mq.
Valore massimo	1.724,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio	0,88 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,88.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(1.500,00 \text{ €/mq.} + 1.535,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.517,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui

$$1.517,50 \text{ €/mq.} \times 0,88 = \underline{1.335,40 \text{ €/mq.}}$$

- C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in zona, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – appartamento bicamere con giardino privato. Riscaldamento autonomo. Compresi nel prezzo garage al piano interrato e posto auto esterno. Prezzo di vendita € 243.000,00 per mq. 145,00 (1.675,86 €/mq.);



- Annuncio 2 – appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno, camera e bagno. Posto auto di pertinenza. Prezzo di vendita € 80.000,00 per mq. 47,00 (1.702,13 €/mq.);
- Annuncio 3 – appartamento al piano primo trilocale con terrazza. Riscaldamento autonomo. Compresi nel prezzo garage al piano seminterrato con cantina e posto auto esterno. Prezzo di vendita € 160.000,00 per mq. 90,00 (1.777,78 €/mq.);

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Casier frazione Dosson ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alle unità in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, finiture, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(1.675,86 \text{ €/mq.} + 1.702,13 \text{ €/mq.} + 1.777,78) / 3 = \underline{1.718,59 \text{ €/mq.}}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(1.335,40 \text{ €/mq.} + 1.718,59 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{1.526,99 \text{ €/mq.}}$$

19.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione con corte esclusiva (sub. 27-28 graffati)

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) alloggio – piano terra

Mq. 52,16 x 1,00 Mq. 52,19

- Area scoperta

Mq. 50,00 x 0,08 Mq. 4,00

Totale superficie commerciale Mq. 56,19

Garage (sub. 21)

- S.E.L. – piano interrato

Mq. 22,90 x 0,50 Mq. 11,45

Totale complessivo superficie commerciale Mq. 67,64

19.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

ABITAZIONE con pertinenziale SCOPERTO e GARAGE

$$\text{Mq. } 67,64 \times 1.526,99 \text{ €/mq} = \underline{\underline{103.285,60 \text{ €}}}$$

19.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese



condominiali ammontano a: Euro 103.285,60

a detrarre:

spese condominiali insolute ultimo biennio Euro - 286,21

Valore netto degli immobili: Euro 102.999,39

20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile;
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento;
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene;
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica;
- mancata attività di marketing;
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale.

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

Euro 102.999,39 – 20% = Euro 82.399,51

21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, verificata la proprietà in capo all'esecutato, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad un'asta pubblica giudiziaria è pari a:

€ 82.500,00 (diconsi Euro Ottantaduemilacinquecento/00) per l'intera proprietà in capo all'esecutato arrotondato per eccesso.

Precisa l'Esperto che nella stima degli immobili sono compresi anche i valori dei millesimi spettanti all'abitazione con corte esclusiva e garage rapportati all'intero complesso immobiliare del condominio "Residence Villanova".

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n.



17 pagine con n. 33 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 20/04/2026

L'Esperto stimatore
– *Salvalaio geom. Loris* –



22 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – Visura per soggetto aggiornata al 12/11/2025 prot. n. T159979/2025*
- All.to n. 2 – Scheda catastale abitazione con corte esclusiva Sez. Urb. A Fg. 1 mapp. 3329 sub. 27-28 graffati - prot. n. T89394 del 12/11/2025*
- All.to n. 3 – Scheda catastale garage Sez. Urb. A Fg. 1 mapp. 3329 sub. 21 prot. n. T89397 del 12/11/2025*
- All.to n. 4 – Visura storica per immobile Fg. 1 mapp. 3329 prot. n. T73213 del 10/02/2026*
- All.to n. 5 – Estratto di mappa catastale prot. pratica T358582 del 12/11/2025 in formato A4 con evidenziato l'immobile in oggetto*
- All.to n. 6 – Elaborato planimetrico Sez. Urb. A Fg. 1 Mapp. 3329 prot. n. T166004 del 12/11/2025 con relativo elenco subalterni assegnati pratica n. T166511 di pari data*
- All.to n. 7 – Comunicazione tramite mail del 13/11/2025 ricevuta dal Comune di Casier – Ufficio Anagrafe – Settore I Affari Generali e Istituzionali*
- All.to n. 8 – Certificato contestuale di residenza, di stato famiglia rilasciato dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Preganziol in data 20/01/2026*
- All.to n. 9 – Esiti ricerca atti del registro dell'Agenzia delle Entrate di Treviso AgE*
- All.to n. 10 – Atto di compravendita del 29/10/2004 rep. n. 133708 racc. n. 35715 a rogiti del Notaio dott. Arrigo Manavello di Treviso*
- All.to n. 11 – Elenco dati esecutato e creditore precedente*
- All.to n. 12 – Ispezioni ipotecarie di aggiornamento eseguite in data 17/04/2026*
- All.to n. 13 – Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 16/01/2026 sugli immobili staggiati*
- All.to n. 14 – Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi redatto in sede di sopralluogo del 16/01/2026*
- All.to n. 15 – Pianta dello stato di fatto abitazione piano terra con scoperto e garage al piano interrato rilevato in sede di sopralluogo del 16/01/2026*
- All.to n. 16 – Esito della ricerca dell'Attestato di Prestazione Energetica*
- All.to n. 17 – Estratto del P.I. Comune di Casier con relativa legenda ed estratti delle N.T.O. – Norme Tecniche Operative*
- All.to n. 18 – Concessione per l'esecuzione di opere n. 02/178 rilasciata dal Comune di Casier in data 08/04/2003*
- All.to n. 19 – Relazione Tecnica Legge 10 a firma del dott. ing. Aldo Dorigo del 20/02/2003*
- All.to n. 20 – Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione di recinzioni per edificio plurifamiliare residenziale 16 alloggi prot. 16107 del 21/10/2003*
- All.to n. 21 – Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. Bruno Barcati depositato al Comune di Casier num. Prot. 76/03 num. prat. 02/178 del 02/07/2004*
- All.to n. 22 – Permesso di costruire n. 02/178/VR del 06/09/2004 variante realizzazione fabbricato residenziale rilasciata dal Comune di Casier (TV)*
- All.to n. 23 – Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, igienico-sanitario e del gas metano depositata al Comune di Casier in data 29/10/2004*
- All.to n. 24 – Autorizzazione di agibilità prat. 02/178 1 del 14/10/2004 rilasciata dal Comune di Casier (TV)*
- All.to n. 25 – Comunicazione di inizio lavori di installazione di tende da esterni con apertura a sbraccio presentata in data 14/03/2005 prot. n. 3025, con allegato il verbale dell'assemblea del giorno 25/01/2005*



- All.to n. 26 – C.I.L.A. Superbonus Suap di Casier Pratica N°94101700261-24112022-0952 per intervento di efficientamento energetico Residence Villanova*
- All.to n. 27 – Stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto presente agli atti comunali autorizzato*
- All.to n. 28 – E-mail dell'amministratore pro-tempore del 26/03/2026 in merito alle spese condominiali relative alla gestione finanziaria dell'ultimo biennio*
- All.to n. 29 – Regolamento condominiale e tabella millesimale Condominio "Residence Villanova" trasmessi dall'amministratore pro-tempore*
- All.to n. 30 – Comunicazione Comune di Casier – Settore IV – Finanziario - Tributi Risorse Umane e Sviluppo Tecnologico del 19/11/2025 prot. 18505*
- All.to n. 31 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria*
- All.to n. 32 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, al custode giudiziale e al legale dell'esecutato "1"*
- All.to n. 33 – Ricevuta della raccomandata spedita tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati all'esecutato "1"*

