

STUDIO TECNICO

CESTER

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

CESTER GEOMETRA LORIS I CESTER ARCHITETTO GIANNI

VIA NUOVA TREVIGIANA CASALE, 12 – 31032, CASALE SUL SILE (TV)

TEL. 0422/788041 I STUDIOTECNICOCESTER@GMAIL.COM

PARTITA I.V.A. 03726500261

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 176/2025

Prossima udienza

24/06/2026, ore 11:40

Giudice dell'esecuzione

BIANCO DOTT. LEONARDO

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Data Giuramento

23/12/2025

Custode

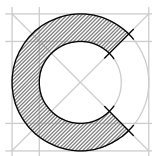
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO

via Internati 1943-'45, 30 – 31057, Silea (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris

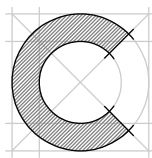




INDICE

	pag.
1. Premesse introduttive.....	3
2. Formazione dei lotti.....	4
3. Verifica tra descrizione attuale dei beni e loro descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	4
4. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	4
5. Identificazione catastale dei beni pignorati.....	4
8. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	5
9. Elenco creditori intervenuti.....	5
6. Servitù.....	4
7. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	5
10. Destinazione urbanistica - Conformità.....	5
11. Confini del lotto.....	6
12. Descrizione generale dei beni pignorati.....	6
13. Disponibilità dell'immobile.....	8
14. Stima del più probabile valore di mercato	8
15. Stima del valore di vendita forzato.....	9
Elenco allegati.....	10

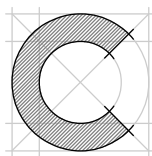




1. PREMESSE INTRODUTTIVE

- 15/12/2025: Viene notificato il provvedimento del 15/12/2025 del Giudice dell'esecuzione, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositasse con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 23/12/2025: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria; in pari data perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 07/01/2026: Tramite posta elettronica certificata veniva richiesto all'Archivio Notarile di Treviso l'atto d'acquisto degli immobili stagiti da parte dell'esecutato.
- 08/01/2026: Vengono trasmesse via PEC al Comune di Carbonera una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico, una richiesta per il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S./cessione di fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.
- 09/01/2026: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonera trasmetteva via posta elettronica certificata il certificato di residenza e stato famiglia dell'esecutato, che risulta residente sull'immobile pignorato (**allegato 2**).
- 14/01/2026: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 15/01/2026: L'Archivio Notarile di Treviso trasmetteva l'atto di acquisto degli immobili pignorati da parte dell'esecutato.
- 19/01/2026: L'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava l'esito dell'ispezione, da cui risultava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dall'esecutato sugli immobili pignorati (**allegato 3**).
- 03/02/2026: L'Ufficio Tributi del Comune di Carbonera comunicava via posta elettronica certificata che nulla è dovuto in quanto abitazione principale dell'esecutato (**allegato 4**).
- 09/02/2026: Viene effettuato l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera, che forniva copia cartacea della documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 16/04/2026: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 9:28 per concludersi alle ore 10:31.
- 23/04/2026: A seguito della restituzione del rilievo eseguito in loco venivano riscontrate delle difformità urbanistiche, provvedendo a richiedere un appuntamento con l'Ufficio Tecnico Comunale di Carbonera per discutere la possibilità di una sanatoria.
- 29/04/2026: Veniva eseguito l'incontro col personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di Carbonera onde concordare le modalità di sanatoria.
- L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 24/06/2026 alle ore 11:40.





2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita, composto da abitazione posta su edificio residenziale plurifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra, con annesso scoperto pertinenziale utilizzato anche da terzi.

3. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio Calderini dott. Vincenzo di Maddaloni (CE), verificata la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento identifi-
fichi correttamente gli immobili oggetto di esecuzione.

4. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via Armando Diaz n°81/A di Carbonera e risulta accessibile dalla medesima pubblica via per tramite di cancelli pedonale e carraio.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento ed oggetto di stima nella presente è la seguente:

per l'intero

Comune di Carbonera

Catasto dei Fabbricati

sezione A, foglio 5°, mappale 260

Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	T	via A. Diaz	A/2 (abitazione di tipo civile)	1	vani 5,5	€ 440,28
16						

N.B.: il subalterno 16 è catastalmente graffato assieme al subalterno 15 e si tratta dello scoperto esclusivo di mq 500 catastali.

L'intero compendio risulta altresì così censito al

Catasto dei Terreni

foglio 5°

mappale 260, ente urbano di mq 1.179.

Si fa presente che all'interno del mappale 260 sono censite altre abitazioni non oggetto di pignoramento.

6. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Calderini dott. Vincenzo di Maddaloni (CE) non risultano costituite servitù.

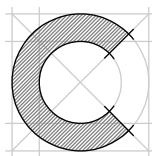
Con atto di donazione rep. 13957 del 12/11/1996 a rogito del notaio Curione dott. Domenico, veniva specificato che:

3°) Dispone il donante che le presenti donazioni devono intendersi effettuate in conto legittime e gravare sulla disponibile per la eventuale eccedenza.

Inoltre:

6°) Le donazioni di intendono effettuate nello stato e grado in cui i beni si trovano, con ogni





annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto da parte dell'esecutato sui beni pignorati deriva dall'atto di donazione a rogito del notaio Curione dott. Domenico, rep. 13957 del 12/11/1996, trascritto a Treviso il 23/11/1996 ai numeri 30886/22099.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Data	Titolo	Pignoramento
17/06/2025	A favore	[REDACTED]
Registro generale	Contro	Esecutato
22847	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 15 e 16 del mappale 260 della sezione A, foglio 5° del Comune di Carbonera
16203		

ISCRIZIONI

Data	Titolo	Ipoteca volontaria
06/11/2008	A favore	[REDACTED]
Registro generale	Contro	Esecutato
42835	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 15 e 16 del mappale 260 della sezione A, foglio 5° del Comune di Carbonera
9465		

Data	Titolo	Ipoteca giudiziale
21/05/2025	A favore	[REDACTED]
Registro generale	Contro	Esecutato
19025	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 15 e 16 del mappale 260 della sezione A, foglio 5° del Comune di Carbonera
3353		

9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

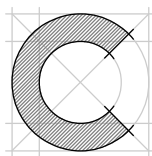
Alla data di stesura della presente perizia risultano iscritti i seguenti creditori intervenuti:

Data	Creditore	Legale/i
04/09/2025	[REDACTED]	-
03/03/2026	[REDACTED]	[REDACTED]

10. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il lotto su cui sono eretti i beni oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. TR2/9 (Tessuti extra urbani di edificazione da sottoporre a riordino), su cui è prevista l'edificazione unicamente nei lotti liberi; non risulta pertanto esservi un residuo di indice fondiario che possa incidere sul valore del bene. Il lotto ricade sotto vincolo idraulico e paesaggistico.





La liceità degli immobili, secondo la documentazione ricevuta dai tecnici comunali, deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°23 del 25/03/1996;
- Concessione Edilizia n°133 del 10/10/1997;
- Certificato di Agibilità n°7 del 19/02/1999;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere n°79 del 07/05/1999.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato consegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale, **in sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità** consistenti in:

- spostamento di canna fumaria;
- inserimento di scala fissa per accesso ad un ballatoio su sottotetto;
- recupero di porzione di sottotetto;
- copertura di pompeiana esterna e suo allungamento.

Tali opere possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera a) del D.P.R. 380/2001 per varianti di tipo essenziale con opere di conformazione ai sensi del comma 2 dello stesso articolo.

I costi per la sanatoria possono così preventivarsi:

- diritti di segreteria comunali:..... € 516,00
- oneri di urbanizzazione: mc $(23,14 \times 2,42 + 17,84 \times 2,43 + 1,50 \times 2,40) \times \text{€/mc } 28,01 \times 2 \times 1,20 =$ € 6.920,71
- costo di costruzione: mq $(23,14 + 17,84 + 1,50) \times \text{€/mq } 302,00 \times 12\% \times 2 \times 1,20 =$ € 3.697,74
- costi tecnici per pratica di sanatoria (imponibile):..... € 4.500,00
- aggiornamento al catasto dei terreni con tipo mappale vecchio sistema (imponibile):..... € 1.200,00
- aggiornamento al catasto dei fabbricati (imponibile):..... € 1.280,00
- costi per opere di conformazione mediante realizzazione di pareti in cartongesso su sottotetto (imponibile):
mq $31,00 \times \text{€/mq } 60,00 =$ € 1.860,00
- costi per opere di rimozione e smaltimento di copertura sulla pompeiana esterna:
mq $29,82 \times \text{€/mq } 45,00 =$ € 1.341,90

per un totale complessivo di **€ 21.316,35 + I.V.A..**

11. CONFINI DEL LOTTO

I beni oggetti di pignoramento confinano, in senso orario e partendo da nord con: mappale 758, mappale 756, mappale 546, mappale 106, mappale 260 sub. 14 e mappale 260 sub. 11, tutti allibrati al foglio 5° del Comune di Carbonera.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

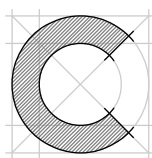
Il compendio è composto da un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra (di cui il primo dovrà essere soggetto a sanatoria), priva di garage e dotata di scoperto pertinenziale usufruito anche da terzi; i beni si presentano in normale stato manutentivo e sono inseriti in un edificio plurifamiliare.

L'immobile è accessibile direttamente dalla pubblica via tramite passaggio su porzione del mappale 106 posto a sud e lo scoperto pertinenziale risulta parzialmente recintato.

Descrizione mappale 260 sub. 15 e 16 – Abitazione con scoperto pertinenziale

L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra con una superficie lorda di mq 113,22 al piano terra e mq 46,38 al





piano primo (viene esclusa la pompeiana), versa in normale stato manutentivo ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Soggiorno/pranzo con zona cottura	> 2,70	33,13
	Lavanderia	2,70	11,69
	Corridoio	2,70	5,08
	Camera	2,70	12,30
	Bagno	2,70	5,60
	Camera	2,70	8,93
	Camera	2,70	14,76
Primo	Disimpegno (post opere di conformazione)	Hmp 2,42	23,14
	Guardaroba (post opere di conformazione)	Hmp 2,43	17,84

Il soggiorno/pranzo con angolo cottura è pavimentato in ceramica 30x30 cm con rivestimento in ceramica 10x20 cm sull'angolo cottura fino all'altezza di ml 1,70; la lavanderia presenta la medesima pavimentazione del soggiorno con rivestimento in ceramica 20x20 fino all'altezza di ml 2,25 ed è dotata di attacco lavatrice, lavel-la, doccia ed ospita la centrale termica; il corridoio della zona notte ha la medesima pavimentazione del sog-giorno; le camere sono pavimentate in listoni di legno; il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,62, in ceramica 20x20 cm ed è dotato di vasca, water, bidet e lavandino.

La scala che porta al piano primo è dotata di gradini di legno infissi su struttura metallica dotata di corrimano metallico con ringhiera in fili d'acciaio.

Tutti i locali del piano primo (con esclusione del bagno e del sottotetto) sono pavimentati in larice; il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica mosaicata da 20x20 cm ed è dotato di WC, bidet, lavabo e doccia; la sof-fitta è pavimentata in ceramica 20x20 cm. Il soffitto del piano primo risulta realizzato con travature a vista da 14x18 cm in abete massiccio.

Si fa presente che, a seguito delle opere necessarie per la conformazione in sede di sanatoria, il ba-gno ivi presente andrà convertito in sottotetto non accessibile, così come sia il disimpegno che il guardaroba subiranno una decurtazione sulla superficie netta dei locali. In sede di stima vengono uti-lizzate le superfici che risulteranno a seguito della sanatoria.

Gli oscuri esterni sono in pino massiccio da cm 4. La porta d'ingresso risulta priva di serratura di sicurezza; tutti i serramenti sono dotati di vetrocamera.

Le porte interne sono tamburate in noce nazionale; sulla porta che dà sulla lavanderia è presente una spec-chiatura.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia della marca Riello modello Domus e di radiatori in acciaio e ventilconvettori. Sul locale soggiorno è presente una stufa in maiolica.

L'abitazione è dotata di climatizzatore con unità esterna della marca Teco modello LT2103YRS ed unità inter-ne poste sul corridoio della zona notte e sul soggiorno della medesima marca.

La pavimentazione dei marciapiedi è in ceramica da 15x15 cm fino alla larghezza di ml 1,95. Parte dei piaz-zali esterni risulta sistemata a betonelle e lo scoperto presenta aiuole alberate.

Lo scoperto è recintato verso la pubblica via ma non verso le proprietà limitrofe poste ad est ed ovest e risul-ta dotato di cancello carraio e pedonale.



A ridosso del fabbricato, verso est, vi è una pompeiana realizzata con struttura lignea della superficie di mq 29,82, che risulta di dimensioni lievemente differenti rispetto a quanto autorizzato e dotata di copertura che andrà rimossa.

Le utenze sono indipendenti, con la sola esclusione dell'approvvigionamento idrico, che avviene per tramite di pozzo artesiano posto su altra proprietà.

13. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato riguardanti il compendio pignorato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'*Esecutato* e dalla sua famiglia, come da certificato di residenza e stato famiglia rilasciato dagli uffici comunali di Carbonera.

14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati

- abitazione al piano terra: 100%;
- locali posti al piano sottotetto (verranno sanati come locali accessori): 40%;
- area scoperta: per il 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	113,22	100	113,22
Sottotetto	46,38	40	18,55
Scoperto	500,00	10% fino a 113,22 mq, poi 3%	22,92
Totale:			154,69

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

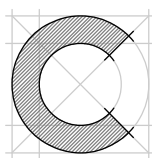
Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona R1 – Zona agricola, case sparse		980,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, stato normale		1.250,00
DimoRè (usato)	330.000,00	190,00	1.737,00
Scantamburlo (usato)	399.000,00	245,00	1.629,00

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$



i due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K1
Fino a mq 45	1
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 980,00 + (1.250,00 - 980,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 1.020,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.020,50 \text{ (OMI)} + 1.737,00 + 1.629,00) : 3 = \text{€/mq } 1.462,17$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno di abitabilità	1999
Redazione stima	2026

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1999	→	2004	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2005	→	2020	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2021	→	2026	2,5%
Totale degrado					17,5%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 1.462,17 \times 0,825 \times 1 = \text{€/mq } 1.206,29, \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 1.200,00.$$

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è di:

$$\text{mq } 154,69 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 185.628,00.$$

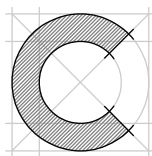
A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria e conformazione dei locali al piano primo e della pompeiana:

$$\text{€ } 185.628,00 - 21.316,35 = \text{€ } 164.311,65, \text{ arrotondati ad } \text{€ } 164.000,00.$$

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento





ed entrare in possesso del bene e della classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato sarà quindi di: € 164.000,00 x 0,80 = **€ 131.200,00**.

ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco eseguiti;
- All. 2: certificato di residenza e stato famiglia;
- All. 3: comunicazione Agenzia delle Entrate;
- All. 4: comunicazione Ufficio Tributi;
- All. 5: atto di provenienza;
- All. 6: atti autorizzativi;
- All. 7: elaborato grafico stato rilevato;
- All. 8: visura catastale;
- All. 9: visura registri immobiliari;
- All. 10: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 11: elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni;
- All. 12: planimetria catastale degli immobili;
- All. 13: documentazione fotografica;
- All. 14: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 15: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 19/05/2026

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

