

TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott. BIANCO Leonardo
Esecuzione Immobiliare **R.E.G. 72-2025** con Udienza in data **25/06/2026**

Immobili ubicati in comune di **Pieve di Soligo (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante:

ORGANA SPV S.R.L.

rappresentata da **INTRUM ITALY S.P.A.**

con avv.to Gianluca Masotti

Esecutati:

n. 2 **Esecutati**

Costituiti con avv.to Silvia Bettio

Intervenuti:

Agenzia delle Entrate-Riscossioni

con sig. [REDACTED] [REDACTED] giusta procura

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

C.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto**

INDICE

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	2
3.- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	3
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	17
5.- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	17
6.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	18
7.- VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'	18
8.- OPERE ABUSIVE	19
9.- POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	20
10.- PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA	20
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	20
12.- PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	21
13.- VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	22
14.- STIMA	22
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	31
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	31
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	31
18.- OSTACOLI ALL'ACCESSO	31
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	31
ALLEGATI	32
CONTRO DEDUZIONI	33

1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **19/12/2025** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, residente in 31010 Fregona (TV) Via Borgo Sonogo n. 14, mediante pec veniva "*NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 18/12/2025*".

Il giorno **19/02/2026** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento (accettato il 19/02/2026) e il **29/01/2026** acquisiva per vi telematica la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 72/2025, al fine di rispondere al quesito del G.E.

Il giorno **19/12/2025**, mediante pec avente per oggetto "*NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 18/12/2025*", il sottoscritto riceve la comunicazione della nomina del "**Custode**" ed amministratore dei beni staggiati: **IVG Treviso**.

Il giorno **16/01/2026** il sottoscritto effettuava le ispezioni catastali.

Il giorno **20/02/2026** il sottoscritto chiede copia di eventuali contratti locazione/comodato all'AdE.

Il giorno **25/02/2026** il sottoscritto riceve risposta negativa dall'AdE riguardo i contratti locazione/comodato.

Il giorno **26/02/2026** il sottoscritto inoltra richiesta di accesso agli atti al comune sede degli immobili.

Il giorno **03/03/2026** il sottoscritto chiede copia degli atti di provenienza al Notaio.

Il giorno **03/03/2026** il sottoscritto riceve copia degli atti di provenienza al Notaio.

Il giorno **10/04/2026** il sottoscritto concorda con il Custode la data del sopralluogo.

Il giorno **20/04/2026** il sottoscritto, in presenza del Custode, alle ore 9:45 svolge il primo sopralluogo di rito presso i beni staggiati in Pieve di Soligo (TV) loc. Solighetto Via Giovanni e Paolo Possamai n. 13. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni.

Il giorno **20/04/2026** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipotecarie.

Tutto ciò premesso si dà puntuale risposta ai quesiti posti dal G.E.

2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1. La documentazione acquisita in Cancelleria è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2026 in ordine cronologico).

2.2.1. **ISCRIZIONE:** RG/RP 3737/611, n. 87 del **23.09.2004**. Atto notarile del 05/02/2016 Notaio Gagliardi Antonio rep. 208213/25216, Ipoteca Volontaria **su parte degli immobili pignorati (mappale 665 sub 1-2-3-4)**. A favore: VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna (TV), codice fiscale 00208740266. Contro: esecutati;

2.2.2. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 8551/5900, n. 17 del **12/03/2025**. Atto Giudiziario dell'UNEP del tribunale di Treviso del 28/01/2025 repertorio 823. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **sugli immobili pignorati**. A favore: ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05277610266. Contro: esecutati.

2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

2.3.1. gli estratti di mappa censuaria digitale, ultimo cartaceo e di primo impianto (**allegato n. 1**),

2.3.2. elaborato planimetrico ed elenco degli immobili che si allegano (**allegato n. 2**),

2.3.3. le planimetrie catastali delle particelle (**allegato n. 3**),

2.3.4. in relazione ai certificati di destinazione urbanistica, si rimanda al punto 19) del quesito,

2.3.5. le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**),

2.3.6. copia degli atti di provenienza della proprietà sui beni pignorati (**allegato n. 4**):

2.3.6.1. **compravendita** del **30/06/1984**, rep. 1260 del Notaio Alberto Sartorio in Treviso, registrato a Treviso il 17/07/1984 al n. 6765 pubblici e trascritto a Treviso il 26/07/1984 (variata in data 05/05/2005) ai numeri RG/RP 18229/15231. Prezzo di vendita 70.000.000,00 £.

3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

3.1. Ubicazione. Si tratta un fabbricato isolato su mappale n. 665 a due piani fuori terra e area scoperta di pertinenza, in località Solighetto di Pieve di Soligo (TV), finitimo al mappale n. 2292 su cui insiste una legnaia e parte di un portico (del mappale n. 664), a 2 km dal centro (Municipio), in Via Giovanni e Paolo Possama n. 13, interni n. 1 (PT) e n. 2 (P1 più garage e ingresso al PT). Il fabbricato è costituito da 2 u.i. tipo residenziale, a quota 140 m s.l.m. e coordinate 45°54'33,70" N e 12°10'29,50" E.

3.2. Viabilità: la strada è una laterale che diparte da Via Brando Brandolini in località Solighetto, molto ben collegate con la principale viabilità e comuni limitrofi come si evince dall'allegata mappa. Gli immobili presso l'incrocio con Via Mudolere e con la parte di Via Giovanni e Paolo Possamai che verso Nord diventa cieca, a Est si collega con Via Rivette S. Martino, mentre verso Sud si ricollega a Via Brando Brandolini. Si arriva facilmente da tutti i principali comuni circostanti. A circa 20 km (30 min) si trova la barriera autostradale di Conegliano. L'area è urbanizzata: trasporti pubblici, rete gas metano, fognatura pubblica, parcheggi, parchi, verde, altri servizi, ecc.



Aerofotogramma 04/02/2025 degli immobili in 31053 Pieve di Soligo (TV) loc. Solighetto Via Giovannie e Paolo Possama n. 13



Aerofotogramma 04/02/2025 degli immobili in 31053 Pieve di Soligo (TV) loc. Solighetto Via Giovannie e Paolo Possama n. 13

3.3. Caratteristiche esterne.

3.3.1. Descrizione generale. Si tratta di un fabbricato isolato con area di pertinenza esterna, a due piani fuori terra, con marciapiede, ampio accesso carraio e recinzioni verso le strade pubbliche. È costituito da 3 u.i.: abitazione al PT (di fatto uffici di una ditta), garage di pertinenza e abitazione al P1. Possiede un'ampia area scoperta pianeggiante di pertinenza, adibita a verde, area di manovra, sosta, parcheggio e accesso al garage di pertinenza. La costruzione iniziale risale al 1962 successivamente condonata nel 1990 con certificato di agibilità n. 13 del 27/04/1990. La pianta è sostanzialmente rettangolare e si innalza per due piani abitabili fuori terra e autorimesse di pertinenza. La foronomia è rettangolare con davanzali in pietra. Infissi in legno recenti al PT provvisti di vetro camera e senza oscuri, mentre al piano P1 infissi in legno vecchi, vetri semplici e vecchie persiane in legno. Il manto di copertura a due falde è in coppi. Le pareti esterne sono costituite da paramenti in laterizio senza isolamento di spessore medio 45 cm al PT e 30 cm al P1, finite ad intonaco civile e privi di tinteggiatura esterna. Adiacente al garage si trova il locale C.T. L'area esterna comune alle due u.i. è adibita a verde, sosta e area di manovra. Il fabbricato non è dotato di ascensore ed è presente una terrazza scoperta a Sud piano P1 e pensiline para sole ai fori del PT. La tipologia dell'edificio rientra nell'edilizia economica e lo stato generale di **manutenzione** attuale è da considerarsi buono al PT e mediocre al P1. Fa parte del compendio pignorato anche un'altra u.i. uso legnaia e parte di un portico, con ampia area esclusiva di pertinenza, in buono stato di **conservazione**, insistenti sul mappale 2292 ma di fatto sono parte integrante del fabbricato residenziale finitivo al mappale 664 di altra proprietà.

3.3.2. Strutture. Le strutture fondazioni in c.a., muri in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura in legno a due falde. Le strutture non sono conformi alla vigente alle normative sismiche NTC 2018 e nemmeno alle precedenti NTC 2008.

3.3.3. Isolamenti termo-acustici. Non sono presenti, non possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991 e nemmeno l'A.P.E. con la classificazione energetica.

3.3.4. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Negli anni '90 è stato ristrutturato il PT mediante la realizzazione di sottofondazioni in calcestruzzo armato, contro pareti interne in laterizio ammorsate alla preesistente muratura in laterizio portando lo spessore di muri a 45 cm oltre alla sostituzione degli infissi con nuovi infissi in legno con vetro camera e rifacimento impianti tecnologici. Il tutto senza autorizzazioni edilizio-urbanistiche e strutturali-sismiche.

3.3.5. Grondaie e pluviali. Grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata colore marrone. Ancora funzionali e in discreto stato di manutenzione.

3.3.6. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario e ACS al PT senza dichiarazione di conformità.

Impianto termico: presente impianto termico del tipo a termosifoni al PT senza dichiarazione di conformità.

Centrale termica: presente C.T. autonoma a gas metano al P.T. di potenza < 35 kW adiacente al garage ma senza porta REI di separazione.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra al PT, senza dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: presente ma non è attiva. Impianto di ricezione: impianto di ricezione TV presente.

Impianto di adduzione gas: collegamento alla rete pubblica di gas metano per la C.T. al PT.

Impianto fognario: fognatura privata costituita da vasca condensa grassi, vasca Imhoff e vasca perdente, non rispettanti le prescrizioni dell'autorizzazione edilizia. La fognatura pubblica è presente ma non collegati.

Isolamenti termo-acustici: mancanti. Ascensore: non presente.

Tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.



Foto n. 1: prospetto Sud-Ovest e accesso da Via Possamai



Foto n. 2: prospetto Ovest



Foto n. 3: prospetto Nord-Ovest con garage



Foto n. 4: prospetto Nord



Foto n. 5: facciata Est vicino al muro contenimento strada



Foto n. 6: prospetto Est del portico e legnaia

3.4. Caratteristiche interne.

3.4.1. PIANO TERRA DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE. Civico 13 interno 1 accesso dal marciapiede lato Sud in area di pertinenza comune. Catastalmente è censito come abitazione ma di fatto è utilizzato come ufficio e sede legale di una ditta. Dalla porta di accesso si entra nel corridoio centrale in fondo al quale si trova il locale servizio igienico, a destra troviamo un ufficio e di seguito locale archivio, a sinistra troviamo altro ufficio e in fondo c'è il locale ingresso, comunicante, per l'abitazione del piano primo dal quale parte la scala interna. Altezza utile dei locali 2,50 m. Pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, servizio igienico rivestito in piastrelle fino a circa 2,20 m. Infissi in legno anni '90 provvisti di vetrocamera e assenza di oscuri. Serramenti interni ciechi in legno tamburato. Tutti i locali riscaldati con termosifoni. Aero-illuminazione diretta ad eccezione del servizio igienico la cui preesistente finestra è prospiciente al garage realizzato successivamente. Ristrutturato negli anni '90 con sottofondazioni, controparete interna in laterizio ammorsata, infissi e impianti tecnologici.



Foto n. 7: ufficio a dx del corridoio entrando



Foto n. 8: corridoio vista dall'ingresso



Foto n. 9: ufficio a sx del corridoio entrando



Foto n. 10: archivio in fondo a dx del corridoio



Foto n. 11: servizio igienico in fondo al corridoio



Foto n. 12: ingresso abitazione al piano P1 a sx del corridoio



Foto n. 13: locale ingresso visto dall'accesso esterno



Foto n. 14: vano scala che parte dal locale ingresso al PT

- 3.4.1.1. Parti comuni. Area scoperta a verde e di manovra mappale 665 sub 6 BCNC di 438 m², parti comuni dell'edificio come da c.c.: muri perimetrali, fognatura, impianti tecnologici, copertura, fondazioni, ecc. L'abitazione è completamente autonoma per tutto il resto.
- 3.4.1.2. Impianti meccanici e tecnologici. Oltre a quanto previsto al punto 3.3.6. gli impianti elettrico e idro-termo-sanitario e ACS sono stati totalmente rifatti, senza dichiarazione di conformità, e che l'impianto smaltimento reflui e i contatori utenze sono unici.
- 3.4.2. PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE. Civico 13 interno 2, abitazione con accesso privato dal marciapiede lato Ovest in area di pertinenza comune. Dalla porta di accesso si entra nel locale ingresso di altezza utile 2,50 m dal quale parte la scala interna in c.a. che arriva al piano P1 nel locale cucina dal quale si accede al corridoio centrale, di fronte al soggiorno provvisto di caminetto sulla parete Est. Dal corridoio si passa alla zona notte composta da 2 camere grandi, una camera piccola e un servizio igienico. Altezza minima utile dei locali 2,82 m. Pavimenti vecchi in palladiana, piastrelle di palladiana e parquet nelle camere. Infissi in legno vecchi con vetro semplice e persiane in legno. Serramenti interni in legno con parti in vetro. Tutti i locali con aereo-illuminazione diretta. Sul fronte Sud è presente una terrazza scoperta, accessibile dal corridoio centra, da pavimentare con parapetto cieco in muratura. Impianti tecnologici da rifare e non funzionanti. Dalla camera angolo Nord-Ovest è presente a soffitto una botola per salire al sottotetto accessibile ma non praticabile. In alcune parti si notano i residui di perdite d'acqua dal soffitto e tetto. Tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.
- 3.4.2.1. Parti comuni. Area scoperta a verde e di manovra mappale 665 sub 6 BCNC di 438 m², parti comuni dell'edificio come da c.c.: muri perimetrali, fognatura, impianti tecnologici, copertura, fondazioni, ecc. L'abitazione non è agibile allo stato attuale.
- 3.4.2.2. Impianti meccanici e tecnologici. Oltre a quanto previsto al punto 3.3.6. si segnala che gli impianti elettrico e idro-termo-sanitario e ACS sono da rifare, e che l'impianto smaltimento reflui e i contatori di gas metano ed energia elettrica sono unici.



Foto n. 15: corridoio visto dall'accesso alla terrazza



Foto n. 16: soggiorno con caminetto



Foto n. 17: cucina, locale di arrivo dalla scala interna



Foto n. 18: camera piccola



Foto n. 19: camera grande



Foto n. 20 servizio igienico



Foto n. 21: camera grande



Foto n. 22: vano scala interno

3.4.3. GARAGE E C.T. AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE. Porzione sul lato Nord del fabbricato realizzato in ampliamento dello stesso, con accesso sul lato Ovest attraverso l'area di pertinenza. Pavimento e portone di accesso ancora da realizzare e infatti l'altezza utile ora è di 2,53 m e sarà di 2,40 m quanto finito. Di fatto pertinenza dell'u.i. al piano 1°. In fondo sul lato Est si trova il locale C.T. con accesso dal garage attraverso una porta non REI. Attualmente la C.T. è asservita al piano terra di fatto adibito a uffici. Pareti finite a intonaco e sul lato Nord si trovano due finestre cm 80x80 per l'aero illuminazione, di cui una per il garage e una per il locale C.T. Struttura in c.a. e copertura a due falde con orientamento e pendenza uguale al fabbricato. Impianto elettrico presente e funzionante. Tutto in buono stato di manutenzione.

3.4.3.1. Parti comuni. Area scoperta a verde e di manovra mappale 665 sub 6 BCNC di 438 m², parti comuni dell'edificio come da c.c.: muri perimetrali, fognatura, impianti tecnologici, ecc.

3.4.3.2. Impianti meccanici e tecnologici. Oltre a quanto previsto al punto 3.3.6. si segnala che l'impianto smaltimento reflui e i contatori di gas metano ed energia elettrica sono unici.



Foto n. 23: prospetto Nord-Ovest



Foto n. 24: locale C.T.



Foto n. 25: garage (finestra del bagno al P.T. di fatto occlusa)



Foto n. 26: garage e in fondo porta accesso locale C.T.

3.4.4. PORTICO E LEGNAIA. Di fatto fanno parte e sono asserviti al fabbricato residenziale che insiste sul mappale n. 664. Parte del portico adibito a posti auto, insiste sul mappale n. 664 sedime di altro fabbricato residenziale. È evidente che si tratta di un frazionamento al catasto urbano in quanto il sedime su cui insistono (il portico solo in parte) è di proprietà degli esecutati. Nei riguardi della Esecuzione non è possibile vendere il manufatto edilizio ma al massimo solo parte del suo terreno di pertinenza, in particolare la zona a Nord, dopo aver effettuato un frazionamento e costituito un diritto di passaggio sul mappale n. 665, in modo da permettere l'accesso alle auto al portico che in parte è di proprietà e facente parte del fabbricato residenziale al mappale n. 664. Tutto in buono stato di manutenzione.

3.4.4.1. Parti comuni. Area scoperta mappale dello stesso mappale 229; di fatto sono locali accessori del fabbricato residenziale che insiste sul mappale n. 664.

3.4.4.2. Impianti meccanici e tecnologici. Appartenenti al fabbricato residenziale mappale n. 664 fabbricato residenziale non esecutato e di altra proprietà.



Foto n. 27: prospetto Sud-Est



Foto n. 28: prospetto Sud



Foto n. 29: prospetto Est



Foto n. 2306: prospetto Nord

3.5. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio unifamiliare*. Nel caso in oggetto trattasi di singole u.i. di tipo residenziale di un edificio.

3.5.1. Superfici catastali

3.5.1.1. Superficie catastale u.i. al PT. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. abitativa censita alla sezione urbana A/7 particella n. 665 sub 2, categoria A/3 classe 4[^], consistenza 4 vani, è pari a **87 m²** con rendita di 289,22 €. Usando il moltiplicatore 126 (no *prima casa*) a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 36.445,00.

3.5.1.2. Superficie catastale u.i. al P1. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. abitativa censita alla sezione urbana A/7 particella n. 665 sub 4, categoria A/3 classe 4[^], consistenza 6,5 vani, è pari a **118 m²** (115 m² senza la terrazza) con rendita di 469,98 €. Usando il moltiplicatore 126 (no *prima casa*) a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 59.220,00.

3.5.1.3. Superficie catastale u.i. garage al PT. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. accessoria censita alla sezione urbana A/7 particella n. 665 sub 5, categoria C/6 classe 4[^], consistenza 24 m², è pari a **28 m²** compreso ripostiglio/C.T., con rendita di 57,02 €. Usando il moltiplicatore 126 (no *prima casa*) a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 3.530,00.

3.5.1.4. Superficie catastale u.i. area scoperta. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. censita alla sezione urbana A/7 particella n. 665 sub 6, BCNC, è pari a **438 m²**.

3.5.1.5. Superficie catastale u.i. portico e legnaia. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. *fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni*, alla sezione urbana A/7 particella n. 2292, categoria D/8, sedime circa 23 m² oltre alla sua area di pertinenza di 613 m².

3.5.2. Superfici commerciali

3.5.2.1. Superficie commerciale u.i. al PT. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la situazione catastale

rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **87 m²** comprensiva della sua quota di area scoperta BCNC di cui al mappale n. 665 sub 6.

3.5.2.2. Superficie commerciale u.i. al P1 e garage di pertinenza. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la situazione catastale rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **118 m²** per l'abitazione (compresa la terrazza) e **28 m²** per i garage/ripostiglio, comprensivi delle quote di area scoperta BCNC mappale n. 665 sub 6.

3.5.2.3. Superficie commerciale u.i. portico e legnaia. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la categoria di classificazione non valuta la *superficie catastale* e si calcola *superficie commerciale* pari a **125 m²**, comprensivo della propria quota di area scoperta di 613 m².

3.5.3. Superfici utili lorde

3.5.3.1. Superficie utile lorda u.i. al PT. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **76 m²**.

3.5.3.2. Superficie utile lorda u.i. al P1. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **112 m²**.

3.5.3.3. Superficie utile lorda u.i. garage al PT. Superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **24 m²**.

3.5.3.4. Superficie utile lorda portico e legnaia. Superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **18 m²**.

3.5.4. Superfici utili nette

3.5.4.1. Superficie utile netta u.i. al PT. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisorii interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **67 m²**; dei quali:

3.5.4.1.1. **53 m²** per i vani principali e vani accessori diretti,

- 3.5.4.1.2. **14 m²** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'u.i.: corridoio e servizio igienico,
- 3.5.4.1.3. **0,00 m²** per le pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.
- 3.5.4.2. Superficie utile netta u.i. al P1. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisori interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **110 m²**; dei quali:
- 3.5.4.2.1. **85 m²** per i vani principali e vani accessori diretti,
- 3.5.4.2.2. **17 m²** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'u.i.: corridoio e servizio igienico,
- 3.5.4.2.3. **5,00 m²** per le pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: terrazza scoperta,
- 3.5.4.2.4. **3,00 m²** per la superficie media in proiezione del vano scala.
- 3.5.4.3. Superficie utile netta garage al PT. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisori interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **23,50 m²**.
- 3.5.4.4. Superficie utile netta portico e legnaia. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisori interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **17,50 m²**.
- 3.6. Confini (sezione A foglio 7 da elaborato planimetrico ultimo del 25/06/2021 prot. TV0075008)
- 3.6.1. Confini u.i. al PT mappale 665 sub 2. Partendo da Nord in senso orario: particella 665 sub 4 (ingresso u.i. al P1), sub 5 (garage) e sub 6 (area comune di pertinenza).
- 3.6.2. Confini u.i. al PT-P1 mappale 665 sub 4. Partendo da Nord in senso orario al PT: sub 6 (area di pertinenza), sub 5 (garage) e sub 2. Partendo da Nord in senso orario al P1: muri perimetrali prospicienti sul vuoto dell'area di pertinenza sub 6 e copertura sub 5 (garage).
- 3.6.3. Confini u.i. garage al PT mappale 665 sub 5. Partendo da Nord in senso orario: sub 6 (area di pertinenza), sub 2 (u.i. al P.T.) e sub 4 (ingresso al PT dell'u.i. ai piani PT-P1).
- 3.6.4. Confini u.i. garage al PT mappale 665 sub 6. Partendo da Nord in senso orario: mappale 2292 (altra u.i. oggetto di esecuzione), Via Giovanni e Paolo Possamai e mappale 2292 (altra u.i.).

- 3.6.5. Confini u.i. portico e legnaia. Partendo da Nord in senso orario: mappali 2273 e 1937 (altra proprietà), mappale 958 (altra proprietà), mappale 665 (altra u.i. oggetto di esecuzione), Via Giovannie Paolo Possamai, mappale 664 (altra proprietà) e mappale 669 (altra proprietà).
- 3.6.6. Confini dell'intero compendio in esecuzione. Partendo da Nord in senso orario: mappali 2273 e 1937 (altra proprietà), mappale 958 (altra proprietà), Via Giovanni e Paolo Possamai e mappale 664 (altra proprietà).
- 3.7. Dati catastali attuali. Gli immobili pignorati sono costituiti da **CINQUE u.i.** così censite:
- 3.7.1. Catasto **Fabbricati**, Sezione A, Foglio 7, particella **665 sub 2 (u.i. abitazione – di fatto uffici** al PT), categ. A/3, classe 4^a, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 87 m², rendita 289,22 €;
- 3.7.1.1. Pertinenze:
- 3.7.1.1.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: nessuna.
- 3.7.1.1.2. Pertinenze esclusive accessorie: nessuna.
- 3.7.1.1.3. Pertinenze comuni: mappale 665 sub 6 area di pertinenza esterna e di fatto locale C.T. al PT adiacente al garage
- 3.7.1.2. Accessori:
- 3.7.1.2.1. Vani principali: due vani adibiti a ufficio e un locale archivio.
- 3.7.1.2.2. Accessori diretti: un corridoio e un servizio igienico cieco.
- 3.7.2. Catasto **Fabbricati**, Sezione A, Foglio 7, particella **665 sub 4 (abitazione PT-P1)**, categoria A/3, classe 4^a, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 118 m², rendita 469,98 €;
- 3.7.2.1. Pertinenze:
- 3.7.2.1.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: terrazza scoperta.
- 3.7.2.1.2. Pertinenze esclusive accessorie: ingresso al PT e di fatto parte del sub 5 (garage e C.T.).
- 3.7.2.1.3. Pertinenze comuni: mappale 665 sub 6 area di pertinenza esterna
- 3.7.2.2. Accessori:
- 3.7.2.2.1. Vani principali: cucina, soggiorno e due camere.

3.7.2.2.2. Accessori diretti: un corridoio e un servizio igienico.

3.7.3. Catasto **Fabbricati**, Sezione A, Foglio 7, particella **665 sub 5 (garage PT)**, categoria C/6, classe 4^a, consistenza 24 m², superficie catastale totale 28 m², rendita 57,02 €;

3.7.3.1. Pertinenze:

3.7.3.1.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: nessuna.

3.7.3.1.2. Pertinenze esclusive accessorie: nessuna.

3.7.3.1.3. Pertinenze comuni: mappale 665 sub 6 area di pertinenza esterna

3.7.3.2. Accessori:

3.7.3.2.1. Vani principali: garage.

3.7.3.2.2. Accessori diretti: nessuna.

3.7.4. Catasto **Fabbricati**, Sezione A, Foglio 7, particella **665 sub 6 (area di pertinenza al PT dei sub 2-4-5)**, categoria BCNC di superficie 438 m², rendita 0,00 €;

3.7.5. Catasto **Fabbricati**, Sezione A, Foglio 7, particella **2292 (portico e legnaia al PT e sua area di pertinenza)**, categoria D/8, rendita 430,00 €;

3.8. Millesimi di parti comuni. Per le u.i. insistenti sul mappale 665 si tratta dell'area scoperta comune di pertinenza identificata al sub 6, con diritti e quote come previsto dal c.c.

4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO

Rilevata ed accertata la conformità degli immobili: la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento per indirizzo, piani, dati catastali e confini. **Precisazioni**: il sub 1 (categ. F/1) e il sub 3 (categ. C/6) sono stati soppressi dando origine al sub 6 (BCNC area scoperta) e al sub 5 (categ. C/6) rispettivamente; si tratta di **Via Giovanni e Paolo Possamai** numero civico 13 interno 1 per il sub 2 (uffici al PT) e civico 13 interno 2 (abitazione PT-P1) per il sub 4. La storia catastale permette perfettamente di risalire ai beni.

5. VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene*: la situazione attuale rispecchia la situazione

catastale salvo **differenze** relative allo spessore e posizione di alcuni muri interni ai piani (anche a causa della ristrutturazione del PT avvenuta negli anni '90), al poggiolo/terrazza del P1 e al ripostiglio/garage al PT.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Si allegano gli estratti dello strumento urbanistico vigente (**allegato n. 5**) che qui si elencano:

6.1. P.A.T.I. adottato con DCC n. 32 del 29/09/2011, elaborato 07.01 Vincoli e pianificazione territoriale
Scala 1:15000. Nessun vincolo

6.2. P.A.T. pubblicato sul BRU n. 94 del 17/12/2010,

6.2.1. Tavola 01 Vincoli e pianificazione territoriale Scala 1:10000. **Nessun vincolo;**

6.2.2. Elaborato 4 Carta delle trasformabilità Scala 1:10000: ATO 1.1 Ambito insediativo a prevalente
destinazione **residenziale**, consolidamento delle urbanizzazioni esistenti con prevalenza residenziale;

6.3. P.I. approvato con DCC n. 37 del 30/10/2012

6.3.1. Elaborato 1A Carta dei vincoli della pianificazione territoriale Scala 1:5000. **Nessun vincolo.** Area
centro abitato ai sensi del Codice della Strada. Fuori dalla fascia di 300 m dal S.I.C.;

6.3.2. Elaborato 2A Carta della zonizzazione territoriale Scala 1:5000 ZTO C1 **zone di espansione edilizia
già compromesse da preesistenze;**

6.3.3. Elaborato 3A Zone significative Scala 1:2000 ZTO C1/9/1 con **indice densità/copertura 1.**

6.4. P.I. varianti approvate ai sensi degli artt. 6 e 18 della LR 11/2004, arrivati alla variante n. 31 ma non
interessano la zona ove sono ubicati gli immobili pignorati.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'

Dalla richiesta di accesso agli atti il sottoscritto ha acquisito in copia digitale i seguenti documenti, nessuno
richiamato nell'atto di provenienza; quelli in *corsivo* sono qui allegati:

7.1. **28/02/1990 C.E. n. 125 prot. n. 2337 del 28/02/1990 per costruzione portico, ampliamento garage e
modifiche interne con cambio d'uso, con prescrizioni e in particolare "il nuovo locale ad uso legnaia
dovrà stare ad una distanza minima dal confine di mt. 5.00".** Questa concessione edilizia riguarda il
fabbricato sul mappale 664 di altra proprietà ma che interessa l'esecutato mappale 2292;

- 7.2. **27/04/1990** C.E. n. 124 prot. n. 7072 in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 su **domanda del 30/06/1986** prot. 7072 per costruzione di un garage e cambio d'uso al P.T. con ricavo di nuova unità in difformità alla **L.E. 4/1962**, alla **L.E. 53/1962** e alla **A.E. 139/1974**, con prescrizione particolare: **dovranno essere adeguate le vasche biologiche a quanto disposto dal R.E.C. e dal Regolamento d'Igiene**;
- 7.3. **27/04/1990** certificato di abitabilità n. 124 del 27/04/1990 in numero di tre, relativi alla **C.E. in sanatoria 124/1990** che sostituiscono le precedenti abitabilità del 21/06/1983 e 27/12/1962;
- 7.4. **20/09/1990** autorizzazione sismica prot. 009970 del 20/09/1990 relativa alla C.E. 125/1990 per **portico e legnaia** con prescrizioni e in particolare "il previsto giunto sismico, esteso fino alla sommità dell'edificio dovrà potersi rilevare all'atto del sopralluogo dei tecnici di questo ufficio";
- 7.5. **26/09/1990** autorizzazione sismica prot. 010482 del 02/10/1990 relativa alla C.E. 125/1990 per **ampliamento garage**, con prescrizioni e in particolare "il previsto giunto sismico, esteso fino alla sommità dell'edificio dovrà potersi rilevare all'atto del sopralluogo dei tecnici di questo ufficio";
- 7.6. **18/11/1993** C.E. n. 458 prot. n. 93/13778 per costruzione **portico e legnaia con ampliamento garage**, con le stesse prescrizioni delle precedenti C.E.;
- 7.7. **28/05/1999** autorizzazione sismica prot. 5250 e prot. comunale n. 8217 del 01/06/1999 relativa alla C.E. 458/1993;
- 7.8. **31/12/1999** C.E. n. 412 prot. n. 17836 del 18/11/1999 per nuova concessione (proroga della precedente C.E. 458/1993) ai sensi dell'art. 78 comma 4 della LR 61/85 per **ampliamento fabbricato ad uso portico e legnaia**, con le stesse prescrizioni delle C.E. precedenti.

Non è presente il collaudo statico dell'ampliamento e la chiusura della relativa pratica edilizia

Il fabbricato è in comune di classe sismica 2, non è conforme alle vigenti normative sismiche NTC 2018 e neanche alle precedenti NTC 2008. Non è stato trovato alcun documento riguardante l'A.P.E.

8. OPERE ABUSIVE

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., al momento del sopralluogo, **sono presenti** opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento. In particolare:

- 8.1. Manca il collaudo statico e la chiusura lavori dell'ampliamento portico e legnaia (mappale 2292),
- 8.2. Le vasche biologiche non sono conformi al REC e al regolamento d'igiene come da prescrizione,
- 8.3. Il piano terra non può essere censito come abitazione perché bagno cieco e locali adibiti a ufficio,
- 8.4. Sono state installate delle pensiline para sole in corrispondenza dei fori al piano terra del fabbricato abitativo, senza relativa autorizzazione edilizia,
- 8.5. Sono stati effettuati dei significativi lavori di ristrutturazione negli anni '90, al piano terra del fabbricato, senza autorizzazioni edilizie e autorizzazione sismica del Genio Civile.

9. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati **possono** essere venduti in più lotti, in particolare:

- 9.1. **LOTTO N. 1:** u.i. al PT del fabbricato residenziale **mappale 665 sub 2**, censita al catasto urbano come abitazione mentre di fatto è adibita a ufficio, e relativa quota dell'area di pertinenza mappale 665 sub 6.
- 9.2. **LOTTO N. 2:** u.i. al PT-P1 del fabbricato residenziale, censita al catasto urbano come abitazione **mappale 665 sub 4**, avente ingresso al PT, compreso il garage **mappale 665 sub 5** e relativa quota dell'area di pertinenza mappale 665 sub 6.
- 9.3. **LOTTO N. 3:** u.i. **mappale 2292** di fatto parte adiacente e funzionale al PT dell'u.i. residenziale mappale 664 di altra proprietà, censito al catasto urbano come categoria D/8, di fatto portico e legnaia, compreso il suo terreno di pertinenza di superficie 613 m².

10. PIGNORAMENTO *PRO QUOTA* E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili **non sono** pignorati *pro quota* (comunione legale dei due esecutati) e ciascuna delle particelle pignorate **non sono divisibili** in natura senza pregiudicarne la funzionalità o deprezzarne il valore.

11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

- 11.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati al momento del sopralluogo.

☐ ~~gli immobili erano liberi;~~

☒ gli immobili erano parzialmente occupati:

— ☒ dall'Esecutato (e nucleo familiare); — ☐ dal coniuge o dall'ex coniuge dell'Esecutato;

— ☐ provvedimento o mancanza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

☒ occupato da altri: il piano terra del fabbricato è sede della ditta Costruzioni Collot srls, senza il titolo legittimante il possesso e/o detenzione. Si valuta una **indennità** di occupazione, su 110 mq lordi al PT escluso il garage, pari a non più di 220,00/mese;

——— ☐ ~~con data anteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

——— ☐ ~~con data posteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

11.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno

25/02/2026 l'**Agenzia Entrate (allegato n. 11)** rileva la:

☒ assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati;

☐ ~~presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati:~~

——— ☐ ~~contratto:~~

——— ☐ ~~data scadenza:~~

——— ☐ ~~data fissata per il rilascio:~~

——— ☐ ~~pendenza di giudizio:~~

——— ☐ ~~l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.~~

12. PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.:

12.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

☒ **non sono** presenti;

☐ ~~sono~~ presenti:

1.1. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici:

☒ **non sono** presenti;

☐ ~~sono~~ presenti:

——— ☐ ~~oneri di affrancazione o riscatto:~~

12.2. Altri vincoli, servitù o diritti:

☐ ~~non sono~~ presenti;

☒ **sono** presenti: **di fatto** presente una servitù di passaggio

per accedere al portico e legnaia (mappale 2292) con automezzi, attraverso parte dell'area scoperta del fabbricato residenziale al mappale 665.

13. VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

13.1. Vincoli di natura condominiale:

☐ ~~non sono presenti;~~

☒ sono presenti:

☒ a carico dell'acquirente: ai sensi dell'art. 1117 c.c. In particolare per il mappale 665: area scoperta, locale

C.T., parti e impianti tecnologici comuni dell'edificio contenente le due u.i. di tipo residenziale e il garage;

~~— ☐ non opponibili;~~

13.2. Oneri di natura condominiale:

☒ non sono presenti;

☐ ~~sono presenti:~~

~~— ☐ a carico dell'acquirente: _____ ☐ non opponibili;~~

13.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.:

~~— ☐ importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione;~~

~~— ☐ spese straordinarie già deliberate;~~

~~— ☐ intero ammontare delle spese condominiali insolute;~~

~~— ☐ spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;~~

~~— ☐ spese condominiali a carico dell'aggiudicatario, valutazione prognostica delle spese maturate nel biennio anteriore alla data di trasferimento del bene;~~

~~— ☐ eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;~~

14. STIMA

Il valore dell'immobile è determinato dal G.E. avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede a determinare il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (aggiunte e/o riduzioni), ivi compresa la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Considerate le precedenti premesse di legge e quanto segue:

- 14.1. **esaminati** i beni immobili nelle loro **caratteristiche intrinseche**: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologie dell'edificio o immobile, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezze degli stessi, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture interne ed esterne, età/vetustà, interventi importanti di manutenzione e/o ristrutturazione, tipologia degli impianti tecnologici e loro condizione/obsolescenza/manutenzione, caratteristiche delle strutture portanti (se saranno ritenute adeguate: nessuna riduzione se conformi alle NTC 2008 e/o NTC 2018 e successive modifiche e integrazioni), isolamenti termo-acustici (presenza, assenza e obsolescenza), adeguamenti per la sicurezza e stato di conservazione/manutenzione;
- 14.2. **esaminati** i beni immobili nelle loro caratteristiche **estrinseche**: opere di urbanizzazione, viabilità e collegamenti con altre zone della città e con il centro, vicinanza di zone a verde e salubrità della zona, intensità del traffico e rumori, zona popolare, residenziale o di prestigio;
- 14.3. **esaminati** i beni immobili nelle loro **condizioni giuridiche**: esistenza di servitù, usufrutto, ipoteche e vincoli, vincoli urbanistici ed eventuali ulteriori capacità edificatorie, condizione locativa (occupato o libero), presenza di opere abusive;
- 14.4. **tenuto conto** che l'attuale situazione del mercato immobiliare in loco;
- 14.5. **rilevato** che con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:
 - 14.5.1. contratti di locazione e/o comodato opponibili: **non sono** presenti;
 - 14.5.2. provvedimenti di assegnazione al coniuge: **non sono** presenti
- 14.6. **tenuto conto** delle spese condominiali insolute che abbatteranno il valore di stima:
 - 14.6.1. spese **opponibili**: nessuna; spese **prognosticate**: nessuna.
- 14.7. **considerando** l'eventualità che risulti necessario una integrazione/esecuzione degli isolamenti termo-acustici, questi saranno valutati circa da 80,00÷120,00 €/m² di superficie disperdente. In caso di impossibilità o non convenienza di esecuzione degli stessi, sarà operata una riduzione percentuale in base al maggior consumo energetico, in relazione alla classe energetica certificata o ipotizzata, per un periodo di 25 anni;

14.8. **considerando** che l'eventuale adeguamento strutturale alla normativa sismica, almeno alle norme NTC 2008, sarà valutato circa $100,00 \div 150,00 \text{ €/m}^3$ di volume lordo VxP (vuoto per pieno); se non possibile o conveniente: si applicherà un deprezzamento percentuale;

14.9. **esponendo** che si adotteranno i seguenti **criteri e procedure di stima**:

14.9.1. il criterio di stima del “*valore di mercato*” e le procedure

14.9.1.1. diretta (mono parametrica proporzionale) con informazioni da fonti dirette e indirette,

14.9.1.2. indiretta (capitalizzazione del reddito). Per questa procedura si adotteranno spese in detrazione medie pari al 27,5% (i valori riportati dai principali Manuali variano dal 20% al 35%) nonché un tasso di capitalizzazione $3\% \div 5\%$ (residenziale), $4\% \div 5\%$ (commerciale), $5\% \div 6\%$ (industriale), $1\% \div 3\%$ (terreni agricoli). Si assumono i valori più bassi per gli immobili meno deprezzabili più alti per quelli più deprezzabili e applicando eventuali incrementi/decrementi variabili $\pm(0,04\% \div 0,36\%)$ in funzione delle caratteristiche che possono intervenire sul tasso (c.d. *comodi e scomodi*).

Successivamente, per determinare il “*valore commerciale*”, saranno applicate **riduzioni e/o aggiunte**.

In particolare le seguenti non sempre esaustive: età/vetustà, stato di conservazione/manutenzione, maggiori o minori redditi temporanei (esenzioni, fiscali, sfiti, ecc.), impianti tecnologici oltre la norma (videocitofono, condizionamento, pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc.), assenza di impianti tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo, citofono, allarme, ecc.), finiture di pregio, presenza di diritti reali (stato di possesso, usufrutto, uso, abitazione) e/o servitù passive e/o vincoli, presenza di aree o strutture annesse (giardino, orto, piscina, campi sportivi, ecc.), presenza di debiti condominiali, conformità o meno alla normativa sismica (almeno alle NTC 2008), riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (dal 2% al 5% inversamente proporzionale al valore dell'immobile), regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastali.

Per quanto riguarda gli aspetti di **età/vetustà/obsolescenza** e di **conservazione/manutenzione/stato**, in funzione della qualità/categoria dell'immobile, assumendo come *vita* dell'immobile 75 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%) e *vita* degli impianti tecnologici 25 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%), si adotteranno le seguenti percentuali di riduzione.

Età/Vetustà/Obsolescenza: lo 0,75%/anno dall'anno di costruzione o ristrutturazione/manutenzione importante a fino a 25 anni e lo 0,50%/anno dal 26° fino a 75° anno. Massima riduzione pari al 75%.

Conservazione/Manutenzione/Stato: si adotta una delle seguenti percentuali **in aggiunta** alla precedente

Categoria	Tipo ↓ Stato ⇒	ottimo	buono/normale	mediocre	pessimo/scadente
A/1-A/9	Signorile-castelli-palazzi	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
A/7-A/8	Villini-ville	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
A/2-A/3	Civile-Economico	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
A/4	Popolare	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%
A/5-A/6	Ultra popolare-Rurale	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%

14.10. **assunte** e valutate le informazioni per fabbricati con similari/paragonabili caratteristiche,

14.11. **assunte** e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte diretta**:

14.11.1. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), dati acquisiti dal 01/01/2023 al 30/06/2025, per immobili categoria A/2, A/7 e C/6, in zona B1 (centrale-semicentrale) ed entro un raggio di 300 m da Via Giovanni e Paolo Possamai n. 13 ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento. Trovate 5 compravendite.

Calcolando la media ponderale, considerando che un “vano” è corrispondente a $(15 \div 20 \text{ m}^2/\text{vano})$ in media 17,50 m²/vano, e considerando anche le pertinenze, si ottiene un *valore di mercato* pari a:

n°	Pz (€)	V	A	C/6	Pzn (€)	Pzn x V	M (€/V)
1/B1-5/2023	150.000,00	13,50	A/7	22	150.000,00	2.025.000,00	14.708,99
2/B1-8/2024	287.000,00	11,00	A/2	19	287.000,00	3.157.000,00	18.051,95
3/B1-10/2024	135.000,00	6,00	A/2	15	135.000,00	810.000,00	33.095,24
4/B1-7/2024	250.000,00	11,00	A/2	36	250.000,00	2.750.000,00	18.051,95
6/B1-2/2025	153.000,00	11,00	A/7	24	153.000,00	1.683.000,00	18.051,95
	ΣV=	52,5			ΣPzn x V=	10.425.000,00	20.392,02
					ΣPzn x V/ΣV (€)=	198.571,43	1.165,26

per la Zona B1 assumo **1.100,00 €/m²** di superficie netta ⇒ $1.100/1,10 \cong 1.000,00 \text{ €/m}^2$ di superficie lorda

14.11.2. **valori immobiliari da *www.borsinoimmobiliare.it*** per Pieve di Soligo (TV) **fascia/zona B1 centrale e semicentrale**: dinamicità del mercato medio alta, andamento vendite residenziali +28,57% ultimi due anni, quotazioni +2,94% e vendita 978,00 €/m²

Valori abitazioni in stabili di fascia media (appartamenti in stabili di qualità nella media della zona) per abitazioni civili (A/2) valori **minimo/massimo**, 950,00/1.250,00 Euro/m² e locazione 4,28 – 5,83 Euro/m²; media valori **1.100,00 Euro/m²** e media locazione **5,00 Euro/m²**.

Valori box auto e autorimesse per box e locali adibiti a parcheggi (C/6) valori **minimo/massimo**, 587,00/855,00 Euro/m² e locazione 2,99 – 4,33 Euro/m²; media valori **720,00 Euro/m²** e media locazione **3,65 Euro/m²**.

14.12. assunte e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte indiretta**:

14.12.1. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I.** per Pieve di Soligo (TV), fascia/zona B1 (centrale-semicentrale), semestre 1-2025 che prevede **per superficie lorda**:

per abitazioni civili (A/2) in stato **normale**, minimo/massimo 1.100/1.500,00 Euro/m² e locazione 3,90 - 5,60 Euro/m²; **media 1.300,00 Euro/m² e locazione 4,75 Euro/m²**

per autorimesse (C/6) in stato **normale**, minimo/massimo 640,00/850,00 Euro/m² e locazione 3,00 - 4,20 Euro/m²; **media 745,00 Euro/m² e locazione 3,60 Euro/m²**

14.12.2. **valori immobiliari dal sito www.immobiliare.it**, zona centrale di Pieve di Soligo, prezzi **paragonabili** e proposti per categoria simile, che **per superficie commerciale S** si rilevano:

N.	Abitazioni	Pz (€)	S(m ²)	Garage	anno	stato	Pzu (€/m ²)
1	Via B. Brandolini	195.000,00	160	1+1	?	Buono/abitabile	1.218,75
2	Via B. Brandolini	87.000,00	120	1+1	1972	Buono/abitabile	725,00
3	Via B. Brandolini	85.000,00	140	1	1950	Da ristrutturare	607,14
	ΣPz =	367.000,00	420	= St		Pz,medio	850,00

Tenuto conto delle caratteristiche delle proposte si adatterà una valutazione paria **1.000,00 €/m²**.

14.13. **considerando** che nella stima è compreso anche il valore delle eventuali pertinenze esclusive (che non siano u.i. indipendenti), sia di ornamento che a servizio dell'unità, sia comunicanti che non comunicanti, sia censite o non ancora censite, sia agibili o non ancora agibili, nonché le comproprietà delle eventuali parti comuni in caso di condominio anche ai sensi del c.c.;

14.14. **determinata** la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.;

14.15. il sottoscritto **determina** che il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in condizioni di ordinarietà è il seguente:

Lotto 1: per l'u.i. residenziale in Via Giovanni e Paolo Possamai **n. 13 interno 1 piano PT**, Sezione A, Foglio 7, **particella 665 sub 2**, categoria A/3, classe 4^a, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 87 m², rendita catastale 289,22 €, superficie commerciale 87 m² e superficie utile lorda pari a 76,00 m², valore pari a

	Valore medio	1.000,00	1.100,00	1.300,00	1.000,00	= €/m ²	1.100,00	
	Valore di mercato assunto	1.100,00	€/m ²	87,00	m ²	=	95.700,00 €	
N.	riduzioni/aggiunte (-/+)	Parametri, fattori, percentuali, ecc.					(+/-)	
1	età/vetustà/obsolescenza	25	31	0,75 %	0,50 %	-21,75%	-20.814,75 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	1,50%	2,00 %	2,50%	-2,00%	-1.914,00 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00 €	
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00 €	
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	NO					0,00 €	
6	finiture di pregio	NO					0,00 €	
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00 €	
8	libertà/occupazione immob.	occupato da altri					-2,50%	-2.392,50 €
9	servitù attive/passive	NO					0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici	NO					5,00%	4.785,00 €
11	aree/strutture interne	NO					0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità					5,00%	4.785,00 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €		0,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €		0,00 €
15	conformità sismica (-/+)	260,00	m ³ VxP	100,00	150,00	-7,50 %	-7.177,50 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	120,00	m ² esp.	80,00	120,00	-7,50 %	-7.177,50 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione				5.000,00 €		-5.000,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione				750,00 €		-750,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-4.785,00 €	
20	tinteggiature interne	0,00	m ²	3,00	8,00	4,00	0,00 €	
21	tinteggiature esterne	120,00	m ²	15,00	35,00	25,00	-3.000,00 €	
			TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE					-43.441,25 €
	VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI							
	95.700,00 €	-43.441,00 €			52.259,00 €			

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO 52.250,00 Euro

Praticamente allo stesso "valore di mercato" si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m², comprensivo del posto auto,

di **superficie lorda S** in m². Con il presupposto dell'”ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio **assunto $r_m \% = 3,00\%$** ($r = 1,60\%$ è il saggio legale anno 2026) e detraendo una quota **%S** di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	r_m %	%S	(1-%S)	m (mesi)
4,50	76,00	3,00%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		342,00 €		Canone annuo lordo =	
Spese annue =		1.231,20 €		Canone annuo netto =	
VALORE DI MERCATO			V =	95.760,00 €	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	r_m %	%S	(1-%S)	m (mesi)
2,50	76,00	3,00%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		190,00 €		Canone annuo lordo =	
Spese annue =		684,00 €		Canone annuo netto =	
VALORE COMMERCIALE			V =	53.200,00 €	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **750,00 Euro**.

Lotto 2: per l'u.i. residenziale in Via Giovanni e Paolo Possamai **n. 13 interno 2 piani PT-P1**, Sezione A, Foglio 7, **particella 665 sub 4**, categ. A/3, classe 4^a, cons.za 6,5 vani, superficie catastale totale 118 m², rendita catastale 469,98 € e **particella 665 sub 5**, categ. C/6, classe 4^a, cons.za 24 m², superficie catastale 28 m², rendita catastale 57,02 €, sup. commerciale 118+28/2=132 m² e sup. utile lorda 112+24/2=124,00 m², valore pari a

	Valore medio	1.000,00	1.100,00	1.300,00	1.000,00	= €/m ²	1.100,00	
	Valore di mercato assunto	1.200,00	€/m ²	132,00	m ²	=	158.400,00 €	
N.	riduzioni/aggiunte (-/+)	Parametri, fattori, percentuali, ecc.					(+/-)	
1	età/vetustà/obsolescenza	25	64	0,75 %	0,50 %	-38,25%	-60.588,00 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	1,50%	2,00%	2,50 %	-2,50%	-3.960,00 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00 €	
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00 €	
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	SI					-15,00%	-23.760,00 €
6	finiture di pregio	NO					0,00 €	
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero					5,00%	7.920,00 €
9	servitù attive/passive	NO					0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici	NO					5,00%	7.920,00 €
11	aree/strutture interne	Caminetto in soggiorno					2,50%	3.960,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità					5,00%	7.920,00 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €	0,00 €	
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €	0,00 €	
15	conformità sismica (-/+)	260,00	m ³ VxP	100,00	150,00	-15,00 %	-23.760,00 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	120,00	m ² esp.	80,00	120,00	-7,50 %	-11.880,00 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione				5.000,00 €	-5.000,00 €	
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione				750,00 €	-750,00 €	
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-7.920,00 €	
20	tinteggiature interne	400,00	m ²	3,00	8,00	7,00	-2.800,00 €	
21	tinteggiature esterne	150,00	m ²	15,00	35,00	25,00	-3.750,00 €	
			TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE					-116.448,00 €
	VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI							
	158.400,00 €	-116.448,00 €			41.952,00 €			

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO 42.000,00 Euro

Praticamente allo stesso “valore di mercato” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m², comprensivo del posto auto, di **superficie lorda S** in m². Con il presupposto dell’“ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un

saggio di capitalizzazione medio **assunto $r_m\% = 3,00\%$** ($r = 1,60\%$ è il saggio legale anno 2026) e detraendo una quota $\%S$ di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	$r_m\%$	$\%S$	(1-%S)	m (mesi)
4,50	124,00	3,00%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		558,00 €		Canone annuo lordo =	
Spese annue =		2.008,80 €		Canone annuo netto =	
VALORE DI MERCATO			V =	156.240,00 €	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	$r_m\%$	$\%S$	(1-%S)	m (mesi)
1,25	124,00	3,00%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		155,00 €		Canone annuo lordo =	
Spese annue =		558,00 €		Canone annuo netto =	
VALORE COMMERCIALE			V =	43.400,00 €	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **750,00 Euro**.

Lotto 3: per l'u.i. in Via Giovanni e Paolo Possamai c/o **civico 11 piano PT**, Sezione A, Foglio 7, **particella 2292**, categ. D/8, Ente Urbano di 659 m², con area scoperta di 613 m², rendita catastale 430,00 €, superficie commerciale 125 m² e superficie utile lorda pari a **18,00 m²**.

Considerato che:

- sull'area insiste una u.i. (quella esecutata) che in parte (il portico) è funzionale e di proprietà altrui,
- di fatto esiste una servitù di passaggio per usufruire del portico e della legnaia,
- di fatto parte dell'u.i. non sarebbe usufruibile e di fatto è scarsamente appetibile,

si determina il valore considerando soltanto l'area del mappale Ente Urbano di 659 m², assumendo un valore unitario di 10,00 €/m², ottenendo un **valore commerciale pari a 659 m² x 10,00 €/m² = 6.590,00 €**

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **500,00 Euro**.

15. INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto procederà all'invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti ed al Custode (ai debitori presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per il 25/06/2026. Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all'elaborato peritale.

16. DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE

L'elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima rispetto alla data fissata per l'udienza del 25/06/2026 nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.

17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è in parte presente nell'elaborato, la documentazione fotografica completa è allegata (**allegato n. 7**).

Si allega scheda sintetica (**allegato n. 8**) contenente le informazioni come da quesito.

18. OSTACOLI ALL'ACCESSO

Nessun altro ostacolo.

19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, il sottoscritto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica (CDU). La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale: aggiornato digitale, ultimo cartaceo e di impianto;
- 2) Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Copia degli atti di acquisto della proprietà;
- 5) Estratti dello strumento urbanistico comunale vigente;
- 6) Fonti dirette e indirette di informazioni per la valutazione;
- 7) Documentazione fotografica completa esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
- 8) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita del lotto;
- 9) Visure catastali storiche;
- 10) Titoli edilizio urbanistici di rilievo acquisiti con l'accesso agli atti;
- 11) Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro;
- 12) Osservazioni di parte esecutante.**

Vittorio Veneto, lì 28/04/2026

Aggiornamento in seguito alle osservazioni: 11/06/2026

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto

Contro deduzioni del CTU alle osservazioni di parte esecutata

Il sottoscritto CTU ha inviato l'elaborato peritale, a mezzo pec, ai creditori procedenti, al Custode e all'Esecutato (oltre al deposito di copia cartacea in Cancelleria) in data 28/04/2026, chiedendo le eventuali osservazioni entro le ore 24:00 del 10/06/2026. Il giorno 10/06/2026 ore 20:15 il sottoscritto ha ricevuto dall'Avv.to Gianluca Masotti una pec contenente le osservazioni per la parte esecutante, che qui si allegano (**allegato n. 12**).

Dopo una attenta ed analitica lettura delle osservazioni di parte esecutata, esprime le seguenti **considerazioni e contro deduzioni**.

Alla osservazione I)**I) Quanto al mappale 2292 e alla porzione di portico su di esso edificata**

Concordo e confermo il fatto che sia irrilevante ai fini della vendita forzata, l'aspetto riguardante la parte di portico edificata sul mappale 2292. Ritengo comunque corretto evidenziarlo ai fini della vendita forzata per rendere edotti gli eventuali acquirenti.

Per quanto riguarda la servitù di passaggio in perizia è da considerare un suggerimento futuro, in quanto di fatto avviene già il passaggio, con fondo servente mappali 665 e 2292 a favore del fondo dominante mappale 664. Potrebbe anche essersi già costituito per usucapione. In ogni caso confermo che il mappale 2292 potrà essere venduto all'asta senza alcuna attività preliminare di frazionamento e/o costituzione di servitù di passaggio.

Alla osservazione II)**II) Quanto alla detrazione dell'indennità di occupazione dal “valore di mercato” del lotto 1**

Concordo e confermo che l'occupazione è “sine titolo” e quindi non opponibile. Ritengo comunque che l'occupazione senza titolo, e successivo provvedimento di liberazione che verrà emesso dal Giudice, comportino dei disagi e ritardi temporali per l'eventuale acquirente e che questi aspetti abbiano un valore economico. Confermo quindi la detrazione prevista e mi rimetto alle decisioni del Giudice se tenerne conto o meno.

Alla osservazione III)**III) Quanto al “valore di mercato” e al “valore commerciale” di due lotti e al loro ritenuto eccessivo deprezzamento**

Ritengo non ci sia rapporto di continenza tra le detrazioni previste dal sottoscritto in perizia. L'età/vetustà/obsolescenza sono detrazioni che tengono conto degli anni di "vita" dell'immobile e la non conformità di manufatti/impianti/finiture/ecc. rispetto alle richieste normative odierne, mentre le altre riduzioni tengono conto di aspetti differenti: presenza o meno di tinteggiature e pitturazioni, presenza o meno di isolamenti termo-acustici, conformità a o meno alla normativa sismica vigente. Esempio: un immobile può avere 60 anni di vita senza essere mai stato ristrutturato, ma lo stato di conservazione di pavimenti, tinteggiature, isolamenti, strutture, ecc., può essere ottimo o scadente, pur su un immobile datato, obsoleto e anche se strutturalmente conforme alla normativa sismica vigente all'epoca. Eventuali isolamenti possono essere presenti, anche se non più conformi alla normativa vigente, ma la loro mancanza comporta una riduzione. Ovviamente la mancanza delle tinteggiature esterne e/o degli isolamenti non è da considerarsi obsolescenza: se non è mai stato tinteggiato e/o isolato occorre tenerne conto, pur avendo considerato gli anni di vita e l'obsolescenza dell'immobile.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto non ritiene accoglibili le osservazioni di parte esecutante (allegato n. 12) per quanto riguarda un'eventuale modifica della valutazione, perciò conferma la valutazione fatta nella perizia immobiliare di stima inviata e procede al deposito definitivo.

Vittorio Veneto, lì 11/06/2026

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto