



In data 24/01/2026, con Mail certificata pervenuta il 26/01/2026, il Giudice dell'esecuzione Bianco Leonardo, nominava quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti art.569, comma 1, c.p.c., ex art. 173-bis disp. att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo (TV) l'08/10/1954, c.f.: [REDACTED], avente Studio Tecnico denominato "Bemetra s.r.l. – S.t.P." P.I.: [REDACTED], con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535.

Con la stessa ordinanza veniva nominato IVG di Treviso quale custode del compendio immobiliare pignorato.

Con Mail certificata del 27/01/2026 venivano inviate telematicamente al Tribunale l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento da parte del sottoscritto.

1.2) Termini Art.173-bis disp. att. c.p.c.

Con la medesima notifica del Tribunale del 24/01/2026, viene concesso allo scrivente fino al 15/06/2025, corrispondenti a 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 15/07/2026, per inviare al creditore e debitore copia della perizia.

1.3) Esecuzione dell'incarico

In esecuzione all'incarico l'Esperto stimatore accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso: estratti, visure catastali, elaborati e planimetrie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni e ispezioni ipotecarie;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Fregona (TV) per la verifica urbanistica;
- Agenzia delle Entrate – Vittorio Veneto per la verifica di affitti e/o comodati d'uso



in essere;

- Richiesta atto di compravendita all'Archivio Notarile di Treviso.

1.4) Inizio operazioni peritali

In data 24/03/2026 è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del custode intervenendo con accesso forzoso a causa del mancato contatto con la parte esecutata, effettuando i dovuti rilievi, verifiche e documentazione fotografica (ALL.10) a comprova dello stato dei luoghi.

*** **

Art.2 – Identificazione unità pignorata

2.1) Individuazione catastale (ALL. 2-3)

Comune di Fregona - N.C.E.U. – Sez. C Foglio 6

VIA BORGO PIAI Civ. 27 (attualmente Civ. 116) Piano T-1 - 2

M.N. 265 Sub 3 } Cat. A/4 Cl. 3 vani 5 Totale: 92 mq. Rend. € 185,92

M.N. 265 Sub 4 } con annessa corte esclusiva area scoperta mq. 27

Di proprietà dell'esecutato per l'intero.

corrispondente al N.C.T. al Fg. 26° M.N. 265 – Ente Urbano di mq. 68

Con diritto alla Corte Comune M.N. 272 di mq. 104

2.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento risulta conforme all'attuale individuazione catastale.

2.3) Confini

L'immobile confina da Nord in senso orario con il M.N. 266, M.N. 1914, M.N. 272 (corte), M.N. 271, strada comunale interna, M.N. 231 .

2.4) Atto di provenienza (ALL.4)

L'immobile è pervenuto alla ditta esecutata con:



- Atto Notaio Blandaleone Roberto Rep. 114401 del 02/12/2003

2.5) Certificato ultraventennale

Per quanto riguarda il **certificato ultraventennale**, lo stesso non viene trasmesso in quanto è già stato presentato il certificato notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c. dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini depositato in Tribunale il 03/07/2025.

2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (ALL. 5)

Trascrizione del 17/12/2003 – Reg. Part. 37133 Reg. Gen. 55490

Compravendita Notaio Blandaleone Roberto Rep. 114401 Del 02/12/2003

Iscrizione del 17/12/2003 – Reg. Part. 12366 Reg. Gen. 55491

Notaio Blandaleone Roberto Rep. 114402 Del 02/12/2003

Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Documenti Successivi Correlati:

- Iscrizione N. 6094 Del 07/11/2023

Iscrizione del 07/11/2023 – Reg. Part. 6094 Reg. Gen. 41127

Notaio Blandaleone Roberto Rep. 114402 Del 02/12/2003

Ipoteca in rinnovazione derivante Da Mutuo Fondiario

Formalità Di Riferimento: Iscrizione N. 12366 Del 2003

Trascrizione Del 30/06/2025 - Reg Part. 17548 Reg. Gen. 24717

Uff. Giud. Tribunale di Treviso Rep. 4294 Del 12/06/2025

Verbale di Pignoramento Immobili

2.7) Disponibilità dell'immobile

Il bene risulta disabitato e in stato di abbandono.

2.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere (ALL. 6)

In data 27/01/2026 si è provveduto a inviare, tramite PEC, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Vittorio Veneto (TV) relativamente alla presenza di contratti di affitto o



comodato.

A tutt'oggi non si sono ricevute risposte in merito, il fabbricato risulta comunque non abitabile.

2.9) Destinazione urbanistica (ALL. 7)

L'area identificata al M.N. 265 del Comune di Fregona, su cui insiste l'unità pignorata, è censita nel Piano degli Interventi vigente in **Zona Territoriale Omogenea**

A1 Centro storico – art. 20 N.T.O.

2.10) Verifica conformità edilizia (ALL. 8)

Come da comunicazione del Comune di Fregona Prot. 2026/1758 del 26/02/2026, per l'immobile sopra individuato, rappresentato da un vecchio fabbricato ad uso abitazione edificato ante 1942, risultano depositate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria Co85/196 del 19/08/1994 per ampliamento cucinino.

- Autorizzazione edilizia n. 1105 del 08/09/2000 - Pratica 2119 per demolizione di porzione di fabbricato (cucinino).

2.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche (ALL. 9)

Lo stato attuale dei luoghi, corrisponde con le planimetrie del N.C.E.U. (unico elemento su cui effettuare un confronto) solo per quanto riguarda l'involucro esterno.

Internamente e foro-metricamente sono presenti delle modifiche in particolare per quanto riguarda il piano Terra. È stato infatti ricavato il bagno in luogo del ripostiglio pre-esistente.

E' inoltre stata modificata una porta al piano terra in finestra (fronte la corte esclusiva) e la porta sulla facciata ovest è stata tamponata. Le altre modifiche



presenti al piano primo e secondo, riguardanti la scala e una finestra nella soffitta

sono dettate da errori puramente grafici.

E' presente in luogo del vecchio cucinino, demolito con la pratica citata al paragrafo

precedente, una casetta in legno non autorizzata della dimensione di ml. 3.00x1.90.

Lo stato dell'immobile versa in condizioni pessime, il tetto è ammalorato e lo stato

generale del fabbricato lo rende non agibile.

Per questo motivo è necessario soprattutto una ristrutturazione a livello strutturale,

a partire dalla copertura.

2.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile

Come citato agli articoli precedenti l'abitazione è decadente e attualmente

inabitabile.

Le spese necessarie sono quindi la messa in sicurezza dell'immobile (in particolare del manto di copertura) con trasporto del materiale di risulta in cava.

Le spese conseguenti, vengono stimate in circa € 10'000,00 (diecimila euro/00)

incluso oneri accessori, comprendenti pratica edilizia.

Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in quanto le

spese stimate potrebbero essere soggette a possibili variazioni dettate dalla

normativa vigente, dal compenso del professionista incaricato e da eventuali

rettifiche da parte del comune per gli adempimenti delle sanzioni e dei diritti.

Art.3 – Descrizione unità pignorata

3.1) Inquadramento paesaggistico (ALL. 10)

L'immobile è ubicato nel comune di Fregona, in località Piaì, in via Borgo Piaì civ.

116, alle pendici del Cansiglio e limitrofo al sito "Grotte del Caglieron", area di

pregevole valore naturalistico del comune di Fregona.

Il borgo sorge su una zona collinare, ed è caratterizzato da case costruite con la



pietra locale. Dopo un periodo di abbandono dovuto all'emigrazione, è oggi oggetto di interesse per un suo recupero a favore di quanti vogliono vivere in un ambiente poco antropizzato.

A circa un 500 ml verso sud si trova il centro abitato di Fregona dove sono presenti i principali servizi quali scuola primaria, scuola dell'infanzia, ufficio postale, distributore, supermercato, ecc. La SP 422, che attraversa il centro Fregona, mette in comunicazione il paese e i borghi situati a Nord con Vittorio Veneto, in particolare con l'Ospedale civile posto a circa km. 5 e il casello autostradale Vittorio Sud, posto a circa 9 Km. e verso Nord con Tambre sito a circa 26 Km. passando per il Pian del Cansiglio.

3.2) Descrizione dell'immobile (ALL. 9-10)

L'immobile è una porzione terminale di un edificio in linea di vecchia costruzione (già riprodotto nelle mappe catastali di impianto) e attualmente si presenta in stato di abbandono e totalmente inagibile, necessitando di un intervento di ristrutturazione integrale.

L'accesso da via Borgo Piai è garantito mediante la corte comune, censita con il mappale numero 272.

La pertinenza scoperta antistante l'ingresso, di circa 27 mq, risulta delimitata da una recinzione in rete metallica e parzialmente occupata da una casetta in legno di circa 6 mq. (non autorizzata).

Visualizzando la mappa, l'edificio confina sul lato ovest con una "strada comunale interna"; realmente si tratta di una viabilità abbandonata che si ricongiunge con la viabilità principale.

La distribuzione degli spazi interni appare funzionale, il piano terra si apre su una zona living con cucina a vista, parzialmente schermata da un muretto divisorio a



mezza altezza, mentre a confine con la proprietà contigua, è stato ricavato l'unico

bagno presente nell'unità (mai autorizzato).

Dalle scale poste a sud-est si accede al piano primo composto da due camere e un disimpegno e da qui al piano secondo costituente un unico locale – soffitta di altezza media 1.35 circa.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, non potendo effettuare confronti con grafici depositati in comune, sono presenti alcune modifiche.

Innanzitutto al piano terra erano previste tre porte d'uscita, un lato ovest che risulta chiusa, e due con affaccio sull' area scoperta una delle quali è stata trasformata in finestra, mentre internamente il locale ripostiglio è stato sostituito dal bagno.

Nel piano soffitta è stata inoltre realizzata una finestra lato nord.

Le scale, rappresentate nella planimetria catastale, hanno una alzata in meno rispetto a quanto rilevato.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Fregona, non sono rinvenute autorizzazioni in merito.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento ad esclusione dello scaldabagno, mentre l'uso della cucina è garantito da bombole di gas (anche se l'area è dotata di linea metano).

Lo schema fognario non è visibile e rilevabile, la zona non è servita da fognatura pubblica.

I pavimenti dei locali al piano terra sono in cotto rivestito in laminato di legno ad esclusione del bagno che è in ceramica.

Il piano primo è dotato di pavimenti in legno mentre il piano soffitta è in legno ma ricoperto da un telo causa le infiltrazioni d'acqua.

I serramenti sono in plastica e in alluminio e gli scuri in legno fatiscenti.



Si denota in particolare che il tetto è malridotto con grosse perdite che hanno intaccato anche i piani sottostanti in particolare i controsoffitti realizzati sia al piano terra che al piano primo.

Le murature sono prive di isolamento anche se si è tentato di contenere i consumi applicando delle finiture in pannelli di cartongesso.

All'interno dei locali sono presenti resti di mobilia, mentre all'esterno sono presenti diversi rifiuti.

L'abitazione è priva di posto auto, anche se una volta rimossa la casetta in legno e l'attuale recinzione in rete metallica è possibile utilizzare come posto auto l'area scoperta in proprietà.

In merito alla Certificazione Energetica si precisa che dalle verifiche della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerando comunque la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica importanti; si presuppone quindi, che il bene appartenga a una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità del risparmio energetico, in considerazione anche che il fabbricato sia inagibile.

M.N. 265 SUB 4-5 – Superficie Lorda:

Abitazione P.T.	mq. 41 (h. ml. 2.35 sotto controsoffitto)
Abitazione P.1.	mq. 41 (h. ml. 2.35 sotto controsoffitto)
Soffitta P 2	mq. 41 (h. med. ml. 1.35)
Area scoperta	mq. 27

di cui:

Destinazioni	(sup. utili)
Pranzo P.T	mq. 17
Cucinino P.T	mq. 7



Bagno P.T	mq. 5
Camera P.1	mq. 15
Camera P.1	mq. 11
Disimpegno P.1	mq. 4
Soffitta P. 2	mq. 31

3.3) Divisibilità dell'immobile

Il compendio in oggetto non è divisibile.

Art.4 – Valutazione di stima

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene in oggetto: comparativo, analitico, sintetico.

Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

4.1) Superficie Commerciale e coefficiente di differenziazione

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)

Descrizione	Sup. Lorda	%	Sup. Commerciale
Abitazione	mq. 82	100%	mq. 82.00
Soffitta	mq. 41	25%	10.25
Corte scoperta	mq. 27	5%	mq. 1.35
Sup. commerciale totale			mq. 93.60



COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Villino a schiera posizione laterale	1,02
QUALITA' – Civile	1,00
VETUSTA' – ante 1942	0,54
ESPOSIZIONE – Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE – Sud-Ovest	0,98
FINITURA – Mediocre	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA – ipotizzata Classe G	0,94
Coefficiente globale	0,37

4.2) Valore di Stima			
Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 93.60	€/mq. 850	0,37	€ 29'437,20

VALORE DI STIMA arrotondato € 29'500,00

(Euro ventinovemilaciquecento/00)

4.3) Spese da detrarre
In forza di quanto riferito ai punti 2.11) e 2.12), <u>ci sono</u> spese in detrazione al valore di stima.

4.4) Valore di mercato		
Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 29'500,00	€ 10'000,00	€ 19'500,00

(Euro dicianovemilacinquecento/00)

4.5) Valore di vendita forzata
Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione possa essere ridotta del 20% , per un valore di € 16'000,00 <i>(Euro sedicimila/00)</i> .
<u>Ai fini fiscali</u> si evidenzia che il valore a rendita è maggiore del valore di vendita forzata.



Pieve di Soligo, lì 12/05/2026

*** **

Il presente elaborato viene depositato telematicamente, unitamente ai relativi allegati, presso il Tribunale di Treviso tramite portale.

E' stata inviata copia completa della perizia tramite mail PEC all'Avv. Piacentini Davide, per conto di Advancing Trade S.P.A. (per Amco -Asset Management Company S.P.A.), al sig. [REDACTED] per Agenzia delle Entrate – Riscossione e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso quale custode dei beni pignorati.

Non è stata inviata copia completa della perizia all'esecutato in quanto risulta cancellato per irreperibilità dal Comune di Sarmede dal 31/10/2014 (come da allegato), per questo motivo viene depositata in cancelleria una copia cartacea per l'eventuale ritiro.

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto.

Pieve di Soligo, lì 28/05/2026

L'esperto stimatore

(Bernardi Geom. Egidio)

Documento firmato digitalmente e conservato a norma

Allegati:

Allegato 1 – Dati anagrafici parte eseguita;

Allegato 2 – Estratto di mappa e Visure Catastali;

Allegato 3 – Planimetrie catastali,

Allegato 4 – Atto di provenienza,

Allegato 5 – Visura ipotecaria,



Allegato 6 – Affitti,

Allegato 7 – Zonizzazione

Allegato 8 – Pratiche edilizie,

Allegato 9 – Grafico stato di fatto

Allegato 10 – Documentazione fotografica

Scheda riepilogativa

Ricevute e attestazioni dell’invio della perizia alle parti

