TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 165/2025

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 16 settembre 2026, ore 9:50

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

Esperto stimatore: Architetto Cristina Ortica

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

TREVISO, 28.08.2026

Il C.T.U.

Arch. CRISTINA ORTICA



Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

SCHEDA DI SINTESI

Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

• [redacted] con gli Avv.ti Giulia Galati e Davide Sarina con studio in Milano, Via Andrea Appiani n. 7, PEC: davide.sarina@milano.pecavvocati.it , nella sua qualità di legale di [redacted] eleggendo domicilio presso lo studio dell'Avv. Torresan Enrico sito in Corso del Popolo n° 35, 31100 - Treviso e.torresan@studiolegaletorresan.it

Esecutati:

[redacted]

entrambi residenti in Cison Di Valmarino (TV) Piazza San Gottardo 8, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni quindi, per l'intero diritto di proprietà.

• con procuratore e domiciliatario Avv. Gianni Lorenzetto c.f. [redacted], con studio in P.zza Vittorio Emanuele II°, 6/3 a Pieve di Soligo, pec: giannilorenzetto@pec.ordineavvocatitreviso.it

Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità comproprietari:

I beni immobili risultano pignorati per l'intero

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 578604048 3c8a286af2b410248da257f

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1) *1/1 proprieta'* FABBRICATO, in CISON DI VALMARINO (TV) Piazza San Gottardo 8, piano T-1

Distinto in catasto alla sezione B foglio 6 particella 467 sub 5 e particella 468 sub 3 e particella 1043 sub 3 (graffate) , vani 10 , cat A/2 ,piano T-1 vani 10,0 mq 183, rendita € 903,80;

2) *1/1 proprieta'* FABBRICATO, in CISON DI VALMARINO (TV) Piazza San Gottardo , piano S1

Distinto in catasto alla sezione B foglio 6 particella 467 sub 3, mq 21 , Cat. C/6

3) *1/1 proprieta'* TERRENO, in CISON DI VALMARINO (TV),

Distinto in catasto al foglio 15 particella 468 sub 2

4) *1/1 proprieta'* TERRENO, in CISON DI VALMARINO (TV)

Distinto in catasto al foglio 15 particella 485, centiare 20

5) *1/1 proprieta'* TERRENO, in CISON DI VALMARINO (TV)

Distinto in catasto al foglio 15 particella 487, centiare 7

Indicazione del prezzo di stima: LOTTO UNICO

valore attribuito al netto delle detrazioni

Euro € 48.800,00 (diconsi Euro quarantottomilaottocento/00).

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

INDICE

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Premessa e dichiarazione di conformità normativa

Formazione dei lotti

LOTTO UNICO – COMUNE DI CISON DI VALMARINO (TV)

Ubicazione ed accessibilità del bene

Dati catastali

Confini

Servitù attive o passive

Titoli di provenienza

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione dell'unità immobiliare

Computo superfici

Destinazione urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catastale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

STATO DI OCCUPAZIONE

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

Riepilogo - Prezzo base d'asta

ELENCO ALLEGATI

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Treviso
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 165/2025

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Premessa e dichiarazione di conformita' normativa (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta Ortica Cristina nata a Treviso il 25.05.1966, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1075, con studio professionale in Silea (Treviso) Via Roma 76, Cod.Fisc. [redacted] e P. Iva [redacted] e-mail criortica@gmail.com – PEC cristina.ortica@archiworldpec.it

AVENDO RICEVUTO

Con provvedimento del 22/12/2025 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan, l'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 23/12/2025 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno16 settembre 2026, ore 9:50.

Formazione dei lotti

Lotto unico composto da : porzione di fabbricato con abitazione sviluppantosi su piano sottostrada, piano terra , piano primo e di garage al piano primo sottostrada e due piccoli pezzi di terreno lungo la strada.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

LOTTO UNICO – COMUNE DI TREVISO (TV)

Ubicazione ed accessibilità del bene:

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, comprende un fabbricato ubicato nel Comune di Cison di Valmarino, località Mura, in Piazza San Gottardo n. 8, dove è situato l'accesso pedonale principale.

L'immobile è ubicato lungo la Strada Provinciale SP4, che collega Cison di Valmarino a Vittorio Veneto. Il fabbricato presenta due fronti: uno prospiciente la SP4 e l'altro su Via Risorgimento; l'ingresso principale dell'abitazione è tuttavia posto su Piazza San Gottardo/SP4.

L'edificio è inserito nel contesto di un antico borgo storico. Il garage, con i relativi annessi e le aree scoperte di pertinenza, è invece accessibile da Via Risorgimento.

L'ingresso dell'abitazione si trova a una quota inferiore rispetto al piano stradale della SP4. L'accesso avviene, da una parte, mediante un passaggio delimitato da due portoni in legno, che chiudono il percorso di collegamento tra la strada principale e Via Risorgimento, posta a una quota altimetrica più bassa.

Dati catastali:

Comune di Cison Di Valmarino (TV),

Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

• **Immobile n. 1 Appartamento con annessi**

sez. B foglio 6, p.lla 467, sub 5, e sez. B, foglio 6, p.lla 468, sub 3, p.lla 1043, sub 3, e sez. B, foglio 6, (graffate) piano T-1 , cat A/2, cl.2,cons.vani 10,0 mq 183, rendita € 903,80;

deriva dalla soppressione delle consistenze

Sezione Urbana B foglio 6 particella 467 sub 1; Sezione Urbana B foglio 6 particella 468 sub 2; Sezione Urbana B foglio 6 particella 1043 sub 1; Sezione Urbana B foglio 6 particella 1043 sub 2.

• **Immobile n. 2 Garage**

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

sez. B, foglio 6, p.lla 467, sub 3, cat C/6, piano S1 mq 21 rendita € 28,20;

Comune di Cison Di Valmarino (TV),

Sezione Catasto Terreni :

• **Terreni**

foglio 15 p.lla 468 sub 2

foglio 15 p.lla 485 centiare 20

foglio 15 p.lla 487 centiare 7

Confini:

La casa confina a Nord con la strada SP4 , a Est con la strada SP4, a Sud con via Risorgimento, a Ovest con il mapp.2446.

Servitù attive o passive

Il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte , sono state compravendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con ogni parte comune, accessione, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente; nonché con tutti i diritti, gli obblighi e le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti parte di un medesimo fabbricato.

Titoli di provenienza

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita del notaio Notaio Costantino Salvatore di Conegliano(TV) in data 09/02/2010 Repertorio n. 13553 Racc.n 3727

Trascritto a Treviso in data 18 febbraio 2010 al n. 5708 r.g.e al n. 3633 r.p.

Trascritto a Treviso in data 18 febbraio 2010 al n. 5709 r.g. e al n. 3634 r.p.

Trascritto a Treviso in data 5 marzo 2010 al n. 7853 r.g. e al n. 4968 r.p.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio Niccolò Tecco aggiornata alla data del 16/06/2025 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 03.08.2026 , presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso , sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra descritti :

Trascrizione A Favore del 18/02/2010 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 5708 Pubblico ufficiale Notaio Costantino Salvatore Repertorio 13553/3727 del 09/02/2010 Atto Tra Vivi – Compravendita a favore di Esecutato 1 e Esecutato 2, ciascuno alla quota di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, le seguenti unità immobiliari in Comune di Cison di Valmarino (TV), Piazza San Gottardo n. 8,in Catasto dei Fabbricati di Cison di Valmarino Sezione B, foglio 6 particella n. 467 subalterno 1, subalterno 3, in Catasto Terreni di Cison di Valmarino foglio 15 articella n. 485

Trascrizione a Favore del 18/02/2010 - Registro Particolare 3634 Registro Generale 5709 Pubblico ufficiale Notaio Costantino Salvatore Repertorio 13553/3727 del 09/02/2010 Atto Tra Vivi - Compravendita

Immobili siti in Cison Di Valmarino(TV) in Catasto dei Fabbricati di Cison di Valmarino Sezione B, foglio 6 particella n. 468 subalterno 2 e particella n. 1043 subalterno 1 graffate, Piazza San Gottardo n. 8, piano S1-T-1 particella n. 1043 subalterno 2 ,Catasto Terreni di Cison di Valmarino foglio 15 particella n. 468 subalterno 2, particella n. 487 .

Iscrizione Contro del 18/02/2010 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 5710 Pubblico ufficiale Costantino Salvatore Repertorio 13554/3728 del 09/02/2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; - Importo totale € 224.640,00 – Importo Capitale € 124.800,00 - durata 30 anni 1 mesi, a favore di [redacted] fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', contro Esecutato

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

1, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', Esecutato 2, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', avente ad oggetto le seguenti unità:

Sezione Urbana B foglio 6 particella 467 sub 1,; Sezione Urbana B foglio 6 particella 467 sub 3; foglio 15 particella 485, Sezione Urbana B foglio 6 particella 468 sub 2-graffata particella 1043 sub 1; Sezione Urbana B foglio 6 particella 1043 sub 2; foglio 15 particella 468 sub 2; foglio 15 particella 487.

Surrogazione Ai Sensi Dell'art.120 Quater del D.LGS. 385/93, annotata ai nn.9311/1117 in data 23 marzo 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Costantino Salvatore di Conegliano (TV) del 21 marzo 2012, numero di repertorio 14654; a favore [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted]

Trascrizione Contro del 09/06/2025 - Registro Particolare 15335 Registro Generale 21641 Pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Treviso Repertorio 3753 del 09/05/2025 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', contro Esecutato 1, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', Esecutato 2, per la quota di ½ del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Descrizione stato dei luoghi

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento posto al piano terra, con accesso da Piazza San Gottardo n. 8, lungo la Strada Provinciale SP4.

L'unità abitativa è composta da ingresso cucina 15 mq h 230/235cm, zona pranzo 14 mq h 235cm e bagno 4,6 mq; salendo due gradini si accede al soggiorno 25,2 mq h210cm sul quale si affacciano due camere da letto entrambe di 10,2 mq , un secondo bagno 3,6 mq e un ripostiglio di 7,3 mq. Da quest'ultimo, tramite una botola posta a soffitto, è possibile accedere al sottotetto adibito a soffitta circa 55mq.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

Al piano primo sottostrada, con accessi indipendenti da Via Risorgimento e non collegati direttamente all'abitazione, sono presenti una taverna h 210/240cm con una cantina 16,8 mq e un garage di 21,15 mq h250cm. Staccato dal corpo principale dell'immobile è inoltre presente un locale ad uso sgombero/cantina di 21,2 mq h265cm attualmente utilizzato come garage, dotato di una piccola corte antistante prospiciente la strada.

Di fronte all'edificio sono presenti due piccoli appezzamenti di scoperto, rispettivamente di circa 20 mq e 7 mq. Sul lotto di minori dimensioni insiste una costruzione in superfetazione, utilizzata come ricovero per galline, e spazio ripostiglio con una canna fumaria.

Le unità immobiliari sono inserite in un contesto di borgo antico che conserva le caratteristiche storiche originarie.

L'accesso all'appartamento avviene dalla Strada Provinciale SP4. L'immobile si trova a una quota inferiore rispetto al piano stradale e, sul lato prospiciente Via Risorgimento, è delimitato da due portoni di chiusura in legno , mentre il lato opposto risulta aperto. Gli accessi ai locali accessori avvengono esclusivamente da Via Risorgimento mediante due portoni basculanti uno metallico e uno in legno, a servizio dei locali garage e cantina, oltre a una porta di accesso alla zona cantina/taverna.

L'edificio, di antica edificazione, è realizzato con struttura mista costituita da muratura portante in laterizio e pietrame. I solai dei locali garage e cantina-sgombero sono in legno con tavolato e travi, mentre quelli della zona cantina/taverna e dell'appartamento sono in muratura. Il sottotetto presenta struttura in laterizio allo stato grezzo, tavolato di calpestio e copertura realizzata con tavelloni e travi in legno. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato; pluviali e grondaie sono in lamiera. Nel complesso, il fabbricato evidenzia uno stato di manutenzione e conservazione medio-basso, coerente con la vetustà della costruzione.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 578604048 3c8a286af2b410248da257f

Descrizione dell'unità immobiliare

Finiture

L'appartamento presenta pavimentazioni prevalentemente in ceramica, di diversa tipologia a seconda dei locali; nelle camere da letto è stato successivamente posato, mediante incollaggio, un pavimento effetto parquet.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ma presentano diffuse aree di scrostatura e annerimento dovuti a infiltrazioni di umidità. Nel bagno sono evidenti tracce di umidità sulle superfici murarie.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera e oscuri in legno datati ; il portoncino d'ingresso è del tipo tradizionale non blindato, con finitura effetto legno e inserto vetrato. Le porte interne sono in legno, di vecchia realizzazione e in mediocre stato di conservazione.

Al piano primo sottostrada i pavimenti sono in calcestruzzo, le pareti risultano intonacate e i serramenti sono costituiti da elementi in metallo e legno in scarse condizioni,i basculanti sono nel garage in legno, in metallo della cantina,il portoncino d'ingresso della taverna è in legno; nel garage, nel locale sgombero-cantina e nella cantina ,il solaio è con tavolato e travi di legno.

Il sottotetto presenta pavimentazione costituita da vecchie travi lignee con tavolato, in condizioni di limitata stabilità. La copertura è realizzata con solaio in tavelloni e travi di legno; le pareti sono lasciate al grezzo e le finestre, in legno, sono particolarmente datate e prive di vetri.

Nel complesso, le finiture evidenziano uno stato di manutenzione e conservazione scarso.

Dotazione impiantistica

L'unità immobiliare, nella zona appartamento, è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e impianto di riscaldamento, tutti caratterizzati da elevata vetustà e obsolescenza.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 578604048 3c8a286af2b410248da257f

Il riscaldamento è affidato a una caldaia di vecchia installazione, integrata dalla presenza di una stufa collocata nel soggiorno. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori metallici.

I locali posti al piano primo sottostrada sono provvisti del solo impianto di illuminazione elettrica.

Il piano sottotetto è privo di impianti tecnologici.

Nel complesso, gli impianti si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione scarse e, considerata la loro vetustà, necessitano di un intervento di adeguamento e/o sostituzione per rispondere agli attuali standard normativi e prestazionali.

Computo superfici

Superf. principali appartamento 1,00 * 118,13 mq		circa 118,13 mq
Locale di sgombero-cantina	0,50 * 26,22 mq	circa 13,11 mq
Garage	0,50 * 26,00 mq	circa 13,00 mq
Cantina e taverna	0,50 * 39,93 mq	circa 19,96 mq
Sottotetto soffitta	0,30 * 55,00 mq	circa 16,50 mq
	Totale	180,70 mq

Più i terreni di 27 mq

Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'immobile è inserito in una zona urbanistica del centro storico Z.T.O. "A1", definita ai sensi dell'art.26 delle "Norme Tecniche Operative-Piano degli interventi : Norme Generali Per L'edificazione Nelle Z.T.O. "A1":

Z.T.O. A1 con prescritta la seguente normativa (art. 26 delle N.T.O. del P.I.):

1. Sono quelle zone perimetrate come Centri Storici. Tutte le zone definite A1 sono classificate come aree di degrado.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

2. Per tali zone le prescrizioni del P.I. sono rivolte alla riqualificazione fisica e funzionale dei centri nonché ad una loro rivalutazione sul piano sociale ed economico.

3. In dette aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

o residenza e locali di servizio alla residenza quali garage magazzini e locali accessori

o negozi per il commercio al dettaglio e relativi locali di deposito e magazzini

o attività ricettive e della ristorazione quali ristoranti, alberghi, pensioni, bar, ecc.

o attività direzionali e del terziario avanzato quali uffici privati e pubblici, studi professionali, banche, assicurazioni ecc. e relativi locali accessori.

o attività ricreative, associative e culturali quali teatri, cinema, sale riunioni, biblioteca, locali di divertimento

o attività produttive di servizio alla residenza ed artigianato tipico locale.

o autorimesse pubbliche e private o quanto altro, a giudizio del Consiglio Comunale, non arrechi pregiudizio al carattere del Centro Storico

4. Sono escluse dai Centri Storici:

o industrie ed attività produttive che producano inquinamento da fumi, rumori e scarichi in genere;

o macelli;

o stalle, scuderie e relative concimaie fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del P.I.. In questi casi saranno consentiti unicamente interventi volti al miglioramento della situazione igienico-sanitaria con esclusione tassativa di ampliamenti dei volumi e degli spazi destinati alla attività zootecnica.

5. Gli interventi di miglioramento igienico-sanitario delle situazioni esistenti saranno soggetti a Permesso di costruire e dovranno ottemperare a tutti gli obblighi e prescrizioni impartite dalla competente autorità sanitaria

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

L'edificio ha un grado di protezione :Articolo 23 **Gradi Di Protezione 3** - Restauro Propositivo

- Riguarda principalmente quegli edifici privi di connotazioni architettoniche particolari, ma aventi valore ambientale come edifici caratteristici della area pedemontana e costituenti parte integrante del patrimonio edilizio storico.
- Gli interventi devono prevedere:

a. la valorizzazione degli aspetti architettonici e di pregio ambientale attraverso il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi è consentita l'apertura di nuove forature purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.

b. il restauro degli ambienti interni con adeguamenti delle quote dei solai pur rimanendo invariata l'unitarietà dei fronti.

c. il consolidamento delle strutture anche con materiali diversi dagli originari estesi a larghe parti dell'edificio.

d. la eliminazione delle superfetazioni come elementi incongrui all'impianto originario ed agli ampliamenti consolidati.

e. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti.

f. qualora si sia in presenza di parti crollate o demolite documentabili, non a carattere superfetativo, si potrà proporne la ricostruzione in base alle volumetrie desumibili dai documenti e reperti.

Inoltre nel Comune di Cison di Valmarino, i riferimenti all'art. 136, lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004, individuano le aree del territorio sottoposte a vincolo paesaggistico per notevole interesse pubblico (rispettivamente complessi di beni immobili e bellezze panoramiche d'insieme).

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come la costruzione in oggetto è stata iniziata anteriormente al giorno 1 settembre 1967; in seguito sono state eseguite opere, rilasciate dal Comune di Cison di Valmarino in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia - C.E.N.2.140 del 07/04/1983 Prot.N 864/83 lavori di straordinaria manutenzione del tetto
- Inizio Lavori del 12/04/1983
- Fine Lavori del 04/07/1983
- Concessione edilizia - C.E. n. C-83/97/1997 del 11/02/98 Prot. n. 1250/10974 Straordinaria Manutenzione e costruzione di un servizio igienico
- Inizio Lavori del 23/02/1998
- Fine Lavori del 19/06/1998
- Concessione edilizia - C.E. n. C-06/98/1998 del 29/05/98 Prot.n.4926/931 Modifica Facciata esterna fabbricato
-Inizio Lavori del 16/11/1998
- Fine Lavori del 10/05/1999
- CILA del 08/10/2019 fusione di due unità immobiliari in una unica unità abitativa senza opere.

Conformità edilizia

In sede di sopralluogo è stato rilevato che le modifiche interne realizzate nel corso degli anni risultano conformi alle pratiche edilizie presentate e corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

È stato inoltre riscontrato che, in forza di una concessione edilizia rilasciata nel 1997, è stato realizzato un nuovo servizio igienico. Per tale intervento risulterebbe necessaria una pratica di agibilità (non reperita in Comune). Tuttavia, le pratiche edilizie reperite attestano la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 578604048 3c8a286af2b410248da257f

Nel piccolo terreno ubicato nel piano primo sottostrada ci sono due piccole superfetazioni che andrebbero demolite.

Qualora si intendesse regolarizzare anche l'agibilità mediante presentazione di una SCIA per agibilità e costi demolizioni il costo complessivo dell'intervento è stimato in circa € 10.000,00, comprensivo di spese tecniche e degli eventuali oneri dovuti.

La scrivente precisa che è indeterminabile un quadro dettagliato e definitivo a riguardo, in quanto l'indicazione degli adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa . Gli adempimenti indicati e i relativi costi in detrazione nella presente perizia di stima, hanno una valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a modificazioni e/o variazioni e non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica. E' da intendersi onere a carico di parte offerente verificare lo stato dei beni pignorati.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali depositate nel 2020 presentano alcune difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

Piano terra : Le altezze interne risultano leggermente diverse,in qualche locale, rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale. Nella zona pranzo e bagno è rappresentata una corte identificata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile), con l'edificio arretrato rispetto al filo stradale. Tale rappresentazione non corrisponde alla situazione reale, poiché l'edificio risulta allineato alla strada. La medesima incongruenza è presente anche nell'elaborato planimetrico, mentre negli elaborati depositati presso il Comune, è rappresentato correttamente , come pure nelle precedenti planimetrie catastali.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

Piano primo sottostrada : La destinazione di alcuni locali è indicata in modo diverso rispetto agli elaborati comunali.,l'accesso al garage è rappresentato come una porta anziché come basculante. È inoltre rappresentata una porta di collegamento tra il ripostiglio (che dovrebbe essere identificato come garage) e la cantina, apertura che non è presente nello stato di fatto.

Qualora fosse richiesta la piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, sarà possibile presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento degli elaborati.

Il costo per la predisposizione e la presentazione della nuova pratica catastale è stimato in circa € 2.000,00,comprensivo delle spese tecniche e dei tributi catastali, ove dovuti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato rilevato alcun certificato energetico, ma considerando l'immobile e la sua epoca di costruzione, si presume che la classe di appartenenza sia la più bassa (G) rispetto agli indici prestazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data della visita dell'immobile del 29/04/2026 , i locali apparivano occupati dagli esecutati e figli .

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà e del prezzo che ne potrebbe essere ricavato, non è né opportuna e né giustificata la vendita in parti frazionate.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi , intrinsechi o estrinsechi: orientamento,posizione ed ubicazione, piano , dimensioni ,altezze dei locali, vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione. Si sono considerate inoltre la vicinanza alla città, l'immobile è situato nella località di Mura, a 2 km circa dal cento di Cison di Valmarino , la zona è residenziale , ci son fermate di Autobus molto vicine. Le fonti sono state :agenzie immobiliari,l'Agenzia delle Entrate,il Borsino Immobiliare,Tribunale di Treviso.

Per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 50% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 578604048 3c8a286af2b410248da257f

privata – 10% se superfici inferiori ai 100 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Superf. principali appartamento	1,00 * 118,13 mq	circa 118,13 mq
Locale di sgombero-cantina	0,50 * 26,22 mq	circa 13,11 mq
Garage	0,50 * 26,00 mq	circa 13,00 mq
Cantina e taverna	0,50 * 39,93 mq	circa 19,96 mq
Sottotetto soffitta	0,30 * 55,00 mq	circa 16,50 mq
	Totale	180,70 mq

Più i terreni di 27 mq

Alla luce delle caratteristiche del fabbricato e, in particolare, del suo stato di conservazione, nonché sulla base dei dati desunti dalle indagini di mercato, il valore di immobili aventi caratteristiche analoghe può essere ragionevolmente assunto in € 400,00/mq.

Il valore dell'immobile viene pertanto determinato come segue:

- Fabbricato: 180,70 mq × € 400,00/mq = € 72.280,00;
- Area pertinenziale di 27 mq, valutata nel 10% del valore unitario del fabbricato (€ 40,00/mq): 27 mq × € 40,00/mq = € 1.080,00.

Ne deriva un valore complessivo di:

€ 72.280,00 + € 1.080,00 = € 73.360,00,

arrotondato a € 73.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima : A tale importo devono essere detratti gli oneri necessari per il ripristino dello stato dei luoghi: costo di aggiornamento Agibilità , demolizione superfetazioni e planimetrie catastali, quantificati forfettariamente in € 12.000,00.

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

Pertanto, il sottoscritto tecnico estimatore determina il più probabile valore commerciale dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in: € 73.000,00 − € 12.000,00 = € 61.000,00.

A corpo e arrotondato pari ad euro € 61,000,00

Riepilogo - Prezzo base d'asta

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata). Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Intera piena proprietà:

€ 61.000,00 − 20% = € 48.800,00 (diconsi Euro quarantottomilaottocento/00).

E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma

Treviso 28.08.2026

Esperto incaricato
Arch.Cristina Ortica

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TREVISO
CRISTINA ORTICA N° 1075
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTA

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5786040483c8a286af2b410248da257f

ELENCO ALLEGATI 01/03

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- Estratto di mappa catastale
- Visure
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria catastale particella *467 ,* sub. 5
- Planimetria catastale particella 467 , sub. 3

ELENCO ALLEGATI 02/03

Relazione fotografica

ELENCO ALLEGATI 03/03

Ispezione Ipotecaria

Titoli Edilizi - Comune di Cison di Valmarino(Tv)

- C.E.N.2.140 del 07/04/1983
- C.E. n. C-83/97 del 11/02/98
- C.E. n. C-06/98/1998 del 29/05/98
- CILA del 08/10/2019 fusione di due unità immobiliari in una unica unità abitativa senza opere.

- Compravendita, trascritta ai nn. 5709/3634 in data 18 febbraio 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Costantino Salvatore di Conegliano (TV) del 09 febbraio 2010, numero di repertorio 13553/3727

Firmato Da: CRISTINA ORTICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 578604048 3c8a286af2b410248da257f