

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Leonardo Bianco

Udienza 28/05/2025 ore 11.30

Nella causa di esecuzione n. 324/2023 R.G.E.

promossa da:

██████████ S.R.L. sede in Roma, Lungotevere Flaminio n. 18 C.F./PIVA: ██████████ rappresentata e difesa dall' Avv. ██████████ del Foro di Treviso  
(C.F./P.IVA: ██████████) ██████████  
██████████

CONTRO

ESECUTATI

RELAZIONE

dell'Esperto Stimatore

INDICE

incarico	pag.	2
svolgimento delle indagini	pag.	3
ubicazione ed accessibilità	pag.	4
descrizione catastale	pag.	5
confini	pag.	6
proprietà	pag.	6
Provenienza	pag.	7
Premesso	pag.	8

Causa n.324/2023 R.G.E. ██████████ S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

*GP*



Disponibilità	pag. 11
Gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 11
Classificazione urbanistica	pag. 12
Descrizione generale del lotto	pag. 13
Regolarità edilizia e catastale	pag. 17
Classificazione Energetica	pag. 18
Criteri di valutazione	pag. 18
Stima del più probabile valore di mercato	pag. 22
Stima del valore di vendita forzata	pag. 22
Risposta alle osservazioni	pag. 22
Allegati	pag. 23
Documenti	pag. 23
Deposito	pag. 24

#### INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott. **Leonardo Bianco** del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 22/06/2024 nominava il sottoscritto ing. Patrizio Ghirardo, libero professionista in Vittorio Veneto con studio in Via A.Martini n. 16 cf [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Treviso al n.A 1184 e all'Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 301, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, con giuramento telematico in data 06/07/2024.

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



L'Ill.mo sig. G.E., dott. Leonardo Bianco, poneva al sottoscritto il quesito e concedeva termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, al 28/05/2025 ore 11.30 ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato nonché termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato.

#### SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

Previo accesso al portale della Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, richiesta di accesso agli atti a mezzo posta certificata in data 05/12/2024 al Comune di Pieve di Soligo per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previ accordi il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 15/10/2024 alle ore 9,00 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Pieve di Soligo, Via Albert Sabin all'anagrafico 8/2 .

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



assistito dal proprio collaboratore Arch. BARAZZA  
EROS, era presente:

- Il Signor [REDACTED] funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Treviso quale custode;
- CONDUTTRICE in affitto che vi risiede con il nucleo familiare.
- L'avvocato [REDACTED] che dichiara di essere presente per i conduttori;
- Alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione, scattate fotografie.

#### UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è sito a Pieve di Soligo in zona centrale dove transitano le principali linee di trasporto pubblico ed urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terra di un edificio plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra e un piano primo interrato.

Lo stabile, è prospiciente via Albert Sabin e si congiunge con Via Lamberto Chisini, che collega la zona residenziale al centro città.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è caratterizzato da un'edilizia residenziale ,



costituita principalmente condomini case singole e bifamiliare oltre alle attività commerciali. La viabilità è mediamente agevole ed il contesto socioeconomico in cui il bene ricade offre vari servizi quali scuole, negozi, uffici pubblici e parcheggi.

#### DESCRIZIONE CATASTALE

- l'unità immobiliare sita in Comune di Pieve di Soligo, è così censita:

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO

**Catasto dei Fabbricati**

Via Albert Sabin n.1

Sezione C - Foglio 3 -Mappale n. 1668

- **ABITAZIONE (1): Sub.27 Cat.A/3 cl. 3 Consistenza 4,5 vani Rendita 278,89 €, Piano Terra (appartamento);**
- **AREA URBANA (2): Sub.7 Cat. F/1, Consistenza mq.114 Area Urbana**
- **MAGAZZINO (3): Sub.62 Cat.C/2 cl. 1 Consistenza mq.2 Rendita 4,34 €, Piano S1);**
- **AUTORIMESSA (4) : Sub.63 Cat.C/6 cl. 4 Consistenza mq.13 Rendita 30,88€, Piano S1);**
- Con le relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in condominio denominato "Residence Primavera" eretto sul M.N. 1668, Catasto Terreni - Foglio 13, ente urbano di mq. 2014

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301





- BENE COMUNE NON CENSIBILE (6) : Sub.21 portico piano terra
- BENE COMUNE NON CENSIBILE (7) : Sub.25 vano scale
- BENE COMUNE NON CENSIBILE (8) : Sub.53 corsia di accesso ai garages
- AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E AREE SCOPERTE PERTINENZIALI (9) : Sub.1 e sub 2 cat.F/1 area sedime fabbricato e aree scoperte pertinentziali
- LASTRICO SOLARE (10) : Sub.14 cat F/5 lastrico solare

- COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO

**Catasto Terreni**

Via Albert Sabin

Foglio 13 -Mappale n. 1668

- **TERRENO** (5): mappale su cui sorge il complesso del condominio denominato "Residence Primavera"

**CONFINI**

Il mappale n. 1668 , corrispondente all'area di sedime del fabbricato ed agli scoperti pertinentziali circostanti, confina con il mappale n. 1958 su tre lati e con il mappale n. 1756 sul quarto lato.

**PROPRIETÀ**

- GLI ESECUTATI, coniugi, sono proprietari per la quota di 1/2 CIASCUNO del diritto di piena proprietà per i beni così riferiti:

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



- ABITAZIONE 1 Piena Proprietà
- AREA URBANA 2 Piena Proprietà
- MAGAZZINO 3 Piena Proprietà
- AUTORIMESSA 4 Piena Proprietà
- TERRENO 5 Piena Proprietà della quota di competenza
- BENE COMUNE NON CENSIBILE 6 Proprietà Frazione :  
2 su 100
- BENE COMUNE NON CENSIBILE 7 Proprietà Frazione :  
2 su 100
- BENE COMUNE NON CENSIBILE 8 Proprietà Frazione :  
2 su 100
- AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E AREE SCOPERTE  
PERTINENZIALI 9 Proprietà Frazione : 2 su 100
- LASTRICO SOLARE 10 Proprietà Frazione : 2 su 100

Le suindicate porzioni sono meglio identificate nelle planimetrie catastali presentate al Catasto dei Fabbricati di Treviso datate DAL TECNICO il 12.05.1988. Ulteriormente indicate nella CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 DEL 25/10/2023

#### PROVENIENZA

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Brescancin Licia Notaio di Pieve di

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301




Soligo (TV) in data 26/01/2007 rep. N. 29328/6740 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 10/02/2007 al n. 4435 ;Originariamente beni di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, per essergli pervenuti per atto notarile pubbl. i. co di Compravendita a rogito Dott..Brescancin Licia di Pieve di Soligo del 30/04/1998 rep. 10357 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 20/05/1998 al n. 10803 di formalità.

Contratto di mutuo ipotecario il 26/01/2007 (Rep. N. 29329, Racc. n.6741) a Rogito Dott. Brescancin Licia Notaio in Pieve di Soligo, registrato a Conegliano il 09.02.2007 al n. 496 Serie 1T.

#### PREMESSO

[REDACTED] S.R.L. società unipersonale costituita ai sensi della l. 30 aprile 1999 n.130, con sede legale in 00196 - Roma, Lungotevere Flaminio n. 18, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Treviso [REDACTED], e per essa il suo mandatario generale [REDACTED] S.P.A. (già denominata [REDACTED] SPA che ha così variato la propria denominazione sociale

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301





giusta verbale di assemblea straordinaria n.ro 12539 di rep. notaio Carlo Marchetti di Milano), ora denominata [REDACTED] S.P.A. giusta verbale di assemblea straordinaria 25.06.19 a ministero del notaio Mariconda di Roma, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, P.I. [REDACTED] in persona del legale rappresentante, società munita del potere di rappresentanza generale per il credito di cui infra in forza della procura speciale autenticata nella firma dal Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 15.10.2019 Rep. n. 303088, rappresentata, difesa e domiciliata dall'Avv. [REDACTED] di Treviso, (C.F.: [REDACTED] - fax: [REDACTED] - PEC: [REDACTED] [REDACTED]) con Studio in 31100-Treviso (TV), Via [REDACTED] [REDACTED] in forza di procura generale alle liti 16.09.2010 n.ro 67611 di Rep. Notaio Marino di Verona;

a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 11 ottobre 2019 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130 e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385), [REDACTED] S.r.l. ha acquistato da

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



██████████ S.p.a., con sede legale in ██████████  
██████████, codice fiscale e numero di  
iscrizione al registro delle imprese di Milano  
██████████ la titolarità "pro-soluto" di un portafoglio di crediti pecuniari aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione;

██████████ S.r.l. ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti a mezzo pubblicazione sulla G.U. Parte Seconda n. 121 del 15 ottobre 2019;

tra i crediti è compreso quello in oggetto;

che con atto 26.01.2007, n. 29329 di Rep. e n. 6741 di Racc. del Notaio Dott.ssa Licia Brescancin di Pieve di Soligo, munito di formula esecutiva in data 22.02.2007, concedeva a titolo di mutuo fondiario la somma € ██████████ ESECUTATI

che alle scadenze contrattualmente convenute non sono state puntualmente corrisposte le somme dovute;

che, alla data del 30.09.2019, la deducente va creditrice nei confronti dei summenzionati soggetti per capitale e interessi per complessivi € ██████████ =;

che la richiedente con atto di precetto notificato in data 26.06.2023 n. 3547 di cron. dell'A. Uff. Giud. del Tribunale di Treviso, ha intimato ai





signori ESECUTATI di pagare complessivo importo di € [REDACTED] oltre interessi e spese successive; che i debitori non hanno provveduto al pagamento ed è trascorso il termine di cui all'art. 482 c.p.c.;

che l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche del Tribunale di Treviso ha sottoposto a pignoramento i beni immobili di proprietà degli ESECUTATI

#### DISPONIBILITÀ

Immobile occupato con contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 1, legge n. 431 del 09/12/98 acquisito con protocollo [REDACTED] in data 13/12/2019. La locazione avrà durata di 4 anni con data di stipula il 01/12/2019 e validità dal 01/12/2019 al 30/11/2023 e si intenderà rinnovato per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 della Legge 431/98. Il canone di locazione annuo è convenuto in euro 4320,00 (quattromilatrecentoventi/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 360,00 (trecentosessanta) ciascuna direttamente al locatore, da pagarsi entro il 10 di ogni mese.

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301




**GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):**

Il sopradescritto immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1655 del 10/02/2007** derivante da concessione a garanzia di mutuo per complessivi € [REDACTED] ( di cui capitale € [REDACTED] durata 25 anni ) a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Bologna con domicilio ipotecario eletto presso Pieve di Soligo P.za Vittorio Emanuele II n. 7 (TV) - come da atto notarile pubblico a rogito Dott.Brescancin Licia , Notaio in Pieve di Soligo in data 26/01/2007 rep.29329/6741 contro ESECUTATI
- **Pignoramento immobiliare n. 24556 del 21/09/2023** a favore di [REDACTED] SRL sede Roma ( Richiedente Avv. [REDACTED] , via [REDACTED] [REDACTED] );Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 09/08/2023 rep. 5648 contro ESECUTATI .

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**

Visti gli elaborati costituenti il P.I viste le varie varianti al piano, l'area catastalmente censita in comune di Pieve di Soligo, sezione C , foglio n. 3 mappale 1668 è classificata come segue:  
Tav 3 - C \_Zone C1 - Zona Territoriale Omogenea.

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

*[Handwritten signature]*

**DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E DEI FABBRICATI**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si colloca all'interno del contesto del centro di Pieve di Soligo nell' area interessata dal mappale 1668. L'area di sedime è delimitata a nord dalla viabilità principale coronata da Via degli Alpini e via Albert Sabin, mentre il perimetro a sud è circoscritto da un grande parco .

Il manufatto è ubicato in area urbanizzata caratterizzata oltre che dalla presenza di edifici simili e abitazioni singole, anche da diverse attività commerciali e pubbliche.

L'edificio pluriresidenziale denominato "Residence Primavera" è costituito da un corpo di fabbrica longitudinale su cui si innestano in senso ortogonale due corpi di fabbrica minori, posti uno di fronte all'altro tale da definire all'intera planimetria una forma a "pettine".

Il percorso principale centrale rispetto ai due corpi laterali, è caratterizzato da un lastrico solare. Il corpo principale posto lungo il versante Nord- Ovest, si sviluppa su tre piani fuori terra, il blocco posto nord - est presenta uno sviluppo su due piani fuori terra, nel mentre il blocco posto a





Sud ovest un piano si caratterizza da un piano fuori terra , creando così un disegno articolato anche nell'alzato. Il complesso edilizio è caratterizzato da una parti comuni tra cui il lastrico solare intercluso fra i due edifici laterali che definisce coi il percorso principale di accesso. Posti lungo il lato sinistro e destro dell'edificio longitudinale trovano collocazione due vani scala a servizio dell'intero condominio.

Il fabbricato costruito negli anni '80 presenta anche un piano primo sottostrada dove trovano alloggio i locali di deposito e garage raggiungibili da una rampa di accesso posta lungo il prospetto principale. Il piano sottostrada inoltre è collegato con i piani superiori da scale di servizio.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a, solai in latero cemento copertura a padiglione.

Le tamponature e le tramezze sono realizzate in laterizio. Esternamente il fabbricato presenta intonaco civile per esterni.

L'unità immobiliare oggetto di stima si colloca al piano terra del padiglione longitudinale posto a Nord\_Ovest per quanto riguarda l'alloggio abitativo, nel mentre, al piano primo sottostrada (Interrato)



trova collocazione un garage e un piccolo ripostiglio.

La porzione di abitazione oggetto di stima è l'unità immobiliare, posta al piano terra e collocata a nord ovest rispetto all'androne di ingresso alla cui sinistra è presente il vano scala che collega sia il piano interrato che gli alloggi dei piani superiori.

L'intero appartamento ha superficie lorda pari a circa 75 m<sup>2</sup>, e si articola nel seguente modo. Presenta all'ingresso una zona pranzo soggiorno di circa 23,50 m<sup>2</sup> collegata con cucina separata di 9,17 che presenta un collegamento verso il giardino esterno. Attraverso un corridoio di 3,45 m<sup>2</sup>. Si accede alla zona notte composta da un bagno di mq. 5,36 m<sup>2</sup> e due camere di circa mq. 14,00 m<sup>2</sup> e mq. 9,90 m<sup>2</sup>.

Il piano presenta altezza di ml. 2,70.

Lo stato in cui versa questa porzione di edificio è buono, anche se presenta alcuni segni di degrado dovuti alla cattiva manutenzione.

Internamente l'immobile è così rifinito:

Pavimenti/rivestimenti: tutti i pavimenti sia della zona giorno, notte e disimpegni sono realizzati in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti a parete delle pareti del bagno, nel mentre, le pareti



sono rifinite con intonaco di tipo civile;

Infissi: gli infissi interni dell'appartamento sono del tipo ad anta battente realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno douglas e vetrocamera provvisti di avvolgibili in pvc.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo, e idrico-sanitario, l'impiantistica probabilmente costruita secondo la normativa dell'epoca di costruzione ma funzionante.

Garage: (posto auto coperto) L'unità immobiliare è dotata di garage al piano primo sottostrada (S1) di circa 13,00 m<sup>2</sup> quale posto auto. Presenta pavimentazione in cemento, intonaco a civile. Il garage non è dotato né di un portone di chiusura né di confinamento perimetrale, e presenta bocca di lupo adatta ad illuminare e areare naturalmente l'ambiente.

L'altezza di questo locale di ml. 2,51.

Ripostiglio: Adiacente al garage al piano interrato collegato attraverso una porta con serramento in alluminio trova collocazione un piccolo vano adibito a ripostiglio di circa 2 m<sup>2</sup>.

Anche questo ambiente si presenta in stato di conservazione mediocre.



Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare ed i relativi accessori mostrano uno stato di degrado dovuto non tanto alla vetustà dell'immobile alla mancata manutenzione dello stesso, che protrattasi nel tempo, ha favorito un lento ma inesorabile decadimento della abitazione.

**Area scoperta:** trattasi di una porzione di giardino di proprietà con percorso pedonale piastrellato. La rimanente area presenta manto erbato con la presenza di siepe che cinge i lati che ne delimitano il confine di proprietà. Il tutto risulta però molto trascurato.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

##### **Accertamento di conformità urbanistico-edilizia**

A seguito richiesta accesso agli atti inviata via pec in data 05/12/2024 si evince che il fabbricato, rispondendo al quesito del Giudice, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

Dalla verifica con i documenti inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo (TV), lo scrivente ha potuto rilevare l'esistenza di una serie di documenti

In particolare, Si segnalano:

##### **1. Concessione Edilizia n. del 17/12/1982**

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



2. Rinnovo e Proroga n. 266 del 17/11/1987

3. Variante in data 30/05/1988 n. 149

4. Permessi di abitabilità e agibilità in data  
23/06/1988

5. Autorizzazione allo scarico del 10/04/1991

In merito alla legittimità / conformità degli immobili si precisa che il sopralluogo eseguito dopo attenta operazione di rilievo ha permesso di confermare quanto già restituito nei grafici approvati.

**Accertamento di conformità catastale**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare appare conforme ai rilievi eseguiti; pertanto, non è necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale con procedura docfa.

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Il manufatto non risulta essere accompagnato da Attestato di Prestazione Energetica

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali,

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301





moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili della presente perizia, ho assunto i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili:	0,20
- camere a tetto o soffitte:	0,50
- locali sottotetto non abitabili	0,35
- terrazze e balconi scoperti:	0,25
- balconi coperti o logge:	0,40
- autorimesse e box:	0,50
- posti auto coperti:	0,35
- posti auto scoperti:	0,25
- centrale termica:	0,50
- aree scoperte:	0,03

#### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 2), relativamente al comune di Pieve di Soligo, per abitazioni di tipo civile in zona Semicentrale con stato conservativo Buono indica un valore di mercato da 950 a 1400 €/mq di superficie lorda, mentre per le autorimesse il



valore da 630 a 840 € a m<sup>2</sup>.

Si è ritenuto di utilizzare il massimo del valore OMI ridotto del 30% in base alla vetustà dell'edificio.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopradetti, essa risulta così composta:  
(Vengono di seguito indicate le superfici lorde ed i coefficienti di omogenizzazione legati alle destinazioni d'uso riscontrati in letteratura)

Appartamento piano terra	circa mq. 75,00
--------------------------	-----------------

Area Scoperta

circa mq 114,00 x 0,03 =	circa mq. 3,42
--------------------------	----------------

Garage S1 (posto auto coperto)

circa mq. 15,30 x 0,50=	circa mq. 7,65
-------------------------	----------------

Ripostiglio S1

circa mq 2,40 x 0,50=	circa mq. 1,20
-----------------------	----------------

**Totale Superficie omogeneizzata circa mq 87,27**

Per quanto sopra esposto, visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, considerando che il fabbricato possiede ambito



esterno di area scoperta comune che può essere anche destinate a parcheggio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia il seguente:

**PORZIONE ABITATIVA (Subalterno 27) Quota per Intero**

**Appartamento Piano Terra**

mq 75 x € 980,00/mq = € 73.500,00

**Totale € 73.500,00**

**AREA SCOPERTA- Area Urbana (Subalterno 7) Quota per**

**Intero** mq 3,42 x € 588,00/mq = € 2.010,96

**Totale € 2.010,96**

**GARAGE (Subalterno 63)**

**Piano scantinato Quota per Intero**

mq 7,25 x € 588,00/mq = € 4.498,20

**Totale € 4.498,20**

**RIPOSTIGLIO (Subalterno 62)**

**Piano scantinato Quota per Intero**

mq. 1,20 x € 588,00/mq = € 705,60

**TOTALE VALORE IMMOBILE:**

Appartamento PT (quota1/1) € 73.500, 00

Area scoperta PT (quota 1/1) € 2.010,96

Garage S1/Interrato (quota1/1) € 4.498,20

Ripostiglio S1/Interrato (quota1/1) € 705,60

**Totale € 80.714,76**

(diconsi euro ottantamilasettecentoquattordici

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

*UHP*



/76).

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU, TASI e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 25% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 80.714,76 x 75%: € 60.536,07

**IN TONDO € 60.500,00**

(diconsi sessanta mila cinquecento /00).

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

L'avvocato [REDACTED] per il creditore mi chiede di indicare se il canone di locazione pattuito sia congruo o meno ? Rispondo che il canone di locazione è congruo, infatti guardando alle quotazioni immobiliari OMI allegate alla presente come Allegato 2 si trova un importo in euro a

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301




metroquadro/mese fra gli 3,9 ed i 5,5 che moltiplicati i 75mq diventano rispettivamente 292,5€/mese e 412,5€/mese compatibili con i 360€/mese indicati nel contratto.

La seconda osservazione è stata inviata dagli esecutati per il tramite dell'avv.to [REDACTED], ritengo che gli esecutati abbiano ragione quando affermano che il contratto nel quale si trova scritto : " s'intenderà rinnovato per altri due anni" deve essere, seguendo la citata normativa, sostituito con s'intenderà rinnovato per altri quattro anni"

#### ALLEGATI

1. Inquadramento Territoriale e documentazione fotografica;
2. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
3. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
4. avviso d'asta
5. Restituzione grafica rilievo

#### DOCUMENTI

1. Concessione Edilizia n.169 del 17/12/1982
2. Rinnovo e Proroga n. 266 del 17/11/1987
3. Variante in data 30/05/1988 n. 149
4. Permessi di abitabilità e agibilità in data

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301






23/06/1988

5. Autorizzazione allo scarico del 10/04/1991

6. Certificazione Notarile

7. Contratto di mutuo ipotecario

8. Atto di Pignoramento Immobiliare

9. Estratto di Mappa scala 1:2000

10. Visura storica Sez.C Fog. 3 m.n.1668 sub  
7-27-62-63

11. Elaborato planimetrico

12. Contratto affitto conduttori

13. Stato famiglia conduttori

14. Delega avvocato [REDACTED]

15. Carta Identità Esecutati

16. Osservazione avv [REDACTED]

17. Delega avvocato [REDACTED]

18. Osservazione degli esecutati

Vittorio Veneto, Giovedì 15 Maggio 2025

#### DEPOSITO

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, viene inviata per posta elettronica al creditore procedente e al custode nominato, mentre gli ESECUTATI a mezzo delega, chiedono che copia della CTU venga trasmessa via e-mail all'indirizzo dell'Avv. [REDACTED] di Pieve di Soligo e successivamente verrà depositata in Cancelleria

Causa n.324/2023 R.G.E. [REDACTED] S.R.L. contro ESECUTATI  
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via A. Martini n. 16 , 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: [ghirardopatrizio@gmail.com](mailto:ghirardopatrizio@gmail.com)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



tramite PCT.

Preciso che in data 18 Aprile 2025 mi sono recato nella [REDACTED] dove la conduttrice mi ha riferito di pagare l'affitto. Il titolare mi ha fornito il telefono dell'esecutato che risiede in [REDACTED] così ho potuto chiamarlo e concordare con lui l'invio della Perizia di stima sia all'avvocato delegato che direttamente al suo indirizzo di posta elettronica ordinaria.

L'ESPERTO STIMATORE

Ghirardo ing. Patrizio

