

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 275 / 2024

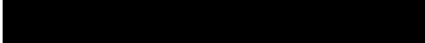
TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 275/2024

udienza 25/02/2026

G.E. : dott.ssa PAOLA TORRESAN
perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
custode : I.V.G. TREVISO

promossa da:



con avv. DAVIDE SARINA – via Andrea Appiani n. 7 – 20121 Milano
 con avv. GIULIA GALATI – via IV Novembre n. 149 – 00187 Roma

contro :

esecutato 1 - esecutato 2

con l'intervento di:

- 1) con avv. MARCO DURIGON – via Roma 39/2 – 31044 Montebelluna
- 2) c/o Piazza Istituzioni fabbr.G - 31100 Treviso
- 3) c/o Piazza Istituzioni fabbr.G - 31100 Treviso
- 4) c/o Piazza Istituzioni fabbr.G - 31100 Treviso

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

LOTTO UNICO : ALLOGGIO CENTRALE A SCHIERA SU DUE LIVELLI CON GARAGE
AL PIANO TERRA, CANTINA INTERRATA E SCOPERTO PERTINENZIALE

Valdobbiadene (TV) – loc. Bigolino – Via Delle Corne n. 17

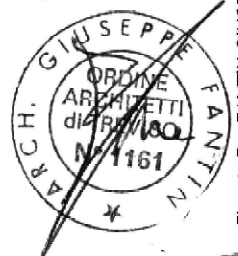


Valore di vendita proposto : - - - - - € 159.000,00

Quota pignorata: **1/1 DIRITTO DI SUPERFICIE PER DURATA 99 ANNI DAL 16/09/1981**
 Descr. Catastale: **Comune di VALDOBBIADENE (TV), Cat. Fabbricati, Sezione B - foglio 15**
mappale 890 sub 1 cat. A/2 cl. 3 vani 7 R.C. € 650,74 - Via delle Corne – p. S1-T-1
mappale 890 sub 2 cat. C/6 cl. 2 mq 15 R.C. € 47,26 - Via delle Corne – p. T
mappale 890 sub 3 cat. F/1 - Via delle Corne (area scoperta)
 Disponibilità: **OCCUPATO DALL'ESECUTATO n. 1 e FAMIGLIA**
 Stato conservativo: **MEDIOCRE**

Montebelluna, lì 21/01/2026

il perito stimatore : arch. Giuseppe Fantin



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>6</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>9</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>11</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>12</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>16</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>22</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>25</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>28</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>35</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>39</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'abitazione su due livelli con garage al piano terra, cantina interrata e scoperto pertinenziale, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un più ampio fabbricato a schiera, situato nell'abitato della frazione di Bigolino del Comune di Valdobbiadene (TV), in Via Delle Corne n. 17. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano così censite catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 DIRITTO DI SUPERFICIE PER DURATA 99 ANNI DAL 16/09/1981**

Descr. Catastale:

Comune di VALDOBBIADENE (TV), Cat. Fabbricati, Sezione B - foglio 15

mappale 890 sub 1 *cat. A/2 cl. 3 vani 7 R.C. € 650,74 - Via delle Corne – p. S1-T-1*

mappale 890 sub 2 *cat. C/6 cl. 2 mq 15 R.C. € 47,26 - Via delle Corne – p. T*

mappale 890 sub 3 *cat. F/1 - Via delle Corne (area scoperta)*

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento, ad eccezione del diritto pignorato.

Infatti, al termine degli accertamenti eseguiti con l'acquisizione di atti dall'Archivio Notarile, dall'archivio del Comune di Valdobbiadene, dall'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene, nonché esperiti approfonditi accertamenti anche a riguardo della titolarità degli altri immobili che sono parte del medesimo complesso immobiliare, si è riscontrato che **il diritto in capo agli esecutati sugli immobili staggiti è :**

la proprietà superficiaria della durata di novantanove anni a decorrere dal 16/09/1981 (e non la piena proprietà) in quanto la proprietà del suolo è a tutt'oggi ancora di proprietà del Comune di Valdobbiadene.

Le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione sono parte di un complesso edilizio (c.d. condominio orizzontale) realizzato su area concessa in diritto di superficie con la convenzione a rogito del Segretario Comunale di Valdobbiadene in data 16 settembre 1981, rep. 784, trascritto in Treviso il 10 ottobre 1981 ai nn. 23807/19574.

Con Ordinanza del G.E. in data 13/11/2025 veniva disposto che il creditore proceda alla rettifica del pignoramento, tramite una nuova formalità da trascriversi.

La relativa rettifica del pignoramento è stata depositata alla C.RR.II. di Treviso in data 21/11/2025, giusta Nota di Trascrizione r.g. 44640 r.p. 31849.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta, sulla quale insiste la porzione di schiera edilizia in oggetto, risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VALDOBBIADENE (TV), Sezione A - VALDOBBIADENE

Catasto Terreni, foglio 32 (corrispondente alla Sez. B foglio 15 del Catasto Fabbricati)

mappale 890 - ente urbano di mq 151



Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'ente urbano mapp. 890 confina nella mappa del Catasto Terreni, foglio 32, Sezione A - Valdobbiadene:

- a nord con ente urbano e fabbricato contiguo mappale 891;
- ad est con mappale 54 (corte comune);
- a sud con ente urbano e fabbricato contiguo mappale 55;
- ad ovest con mappale 54 (corte comune).

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) con freccia rossa è indicato il fabbricato oggetto di esecuzione
Comune di VALDOBBIADENE, Sezione A - VALDOBBIADENE, fg 32, mapp. 890

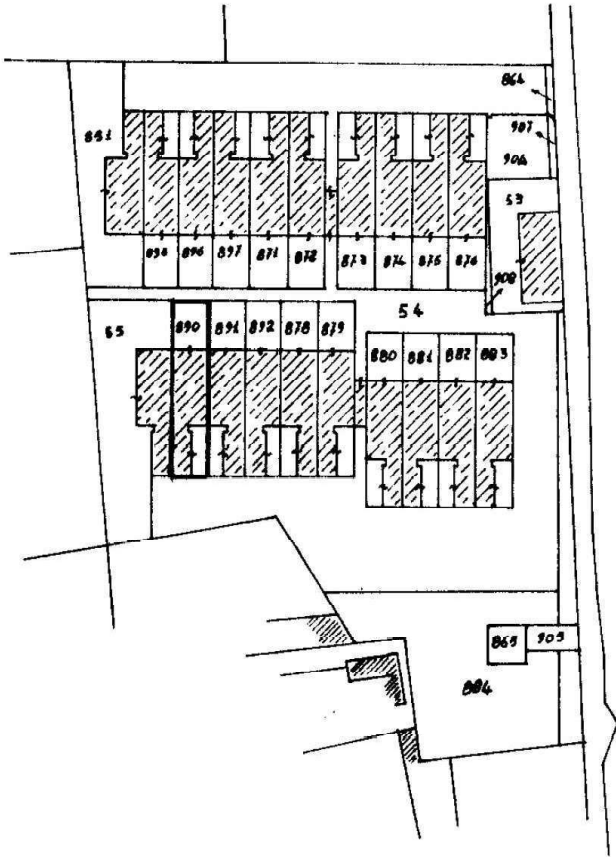


Fig. 2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : VALDOBBIADENE, sez B fg 15, mapp. 890

Foglio B/15

scala 1:1000

Rif. Tipo mapp. n. 45181 del 18-6-1986

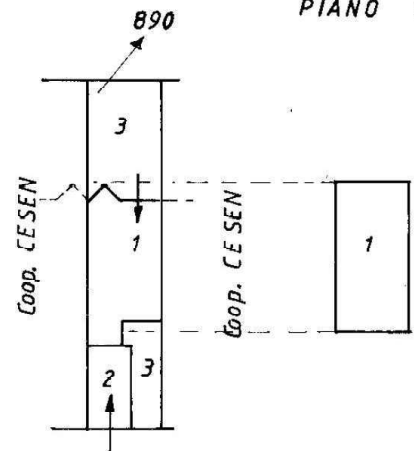


SCANTINATO



PIANO TERRA

PIANO 1°



- SUB 1 = Abitazione p. S-T-1°
- SUB 2 = Garage p. T
- SUB 3 = Area Scoperta
- Mapp. 54 Corte comune

ORIENTAMENTO



2) UBICAZIONE:

Valdobbiadene (TV) – loc. Bigolino – Via Delle Corne n. 17

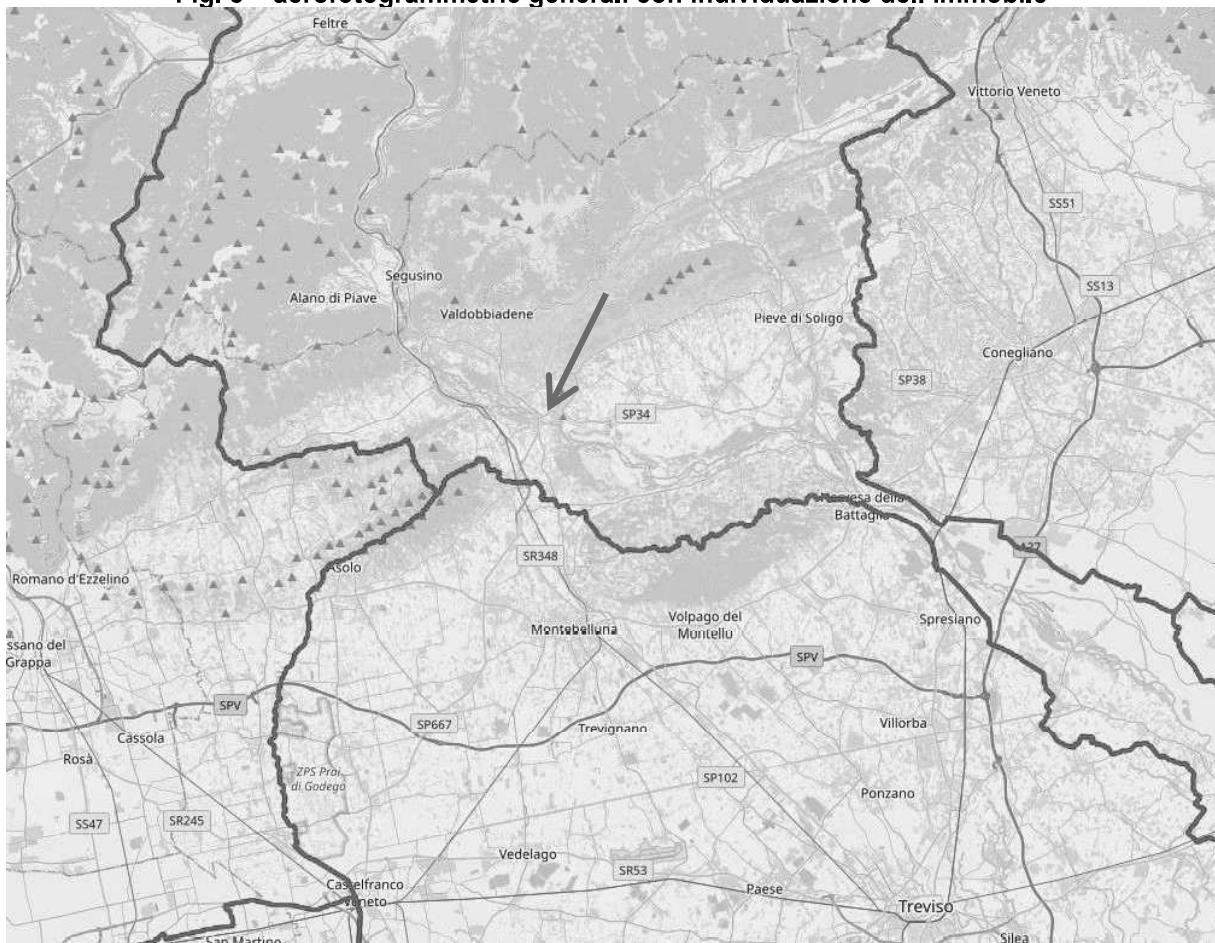
L'abitazione oggetto di esecuzione è ubicata in via Delle Corne n. 17, in zona semiperiferica, nell'abitato della frazione di Bigolino del Comune di Valdobbiadene.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nell'abitato del centro frazionale di Bigolino e nel capoluogo comunale di Valdobbiadene, all'interno di un raggio di circa cinque chilometri. Altri servizi quali ad esempio l'Ospedale, stazione FF.SS., altre scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, Inps, ecc., si trovano principalmente nel Comune di Montebelluna che dista circa dieci / quindici chilometri.

L'abitato della frazione di Bigolino è servito dal servizio di trasporto pubblico di autobus, ma non dalla linea ferroviaria (la più vicina stazione ferroviaria si trova appunto nel Comune di Montebelluna).

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie superiori.

Fig. 3 – aerofotogrammetrie generali con individuazione dell'immobile





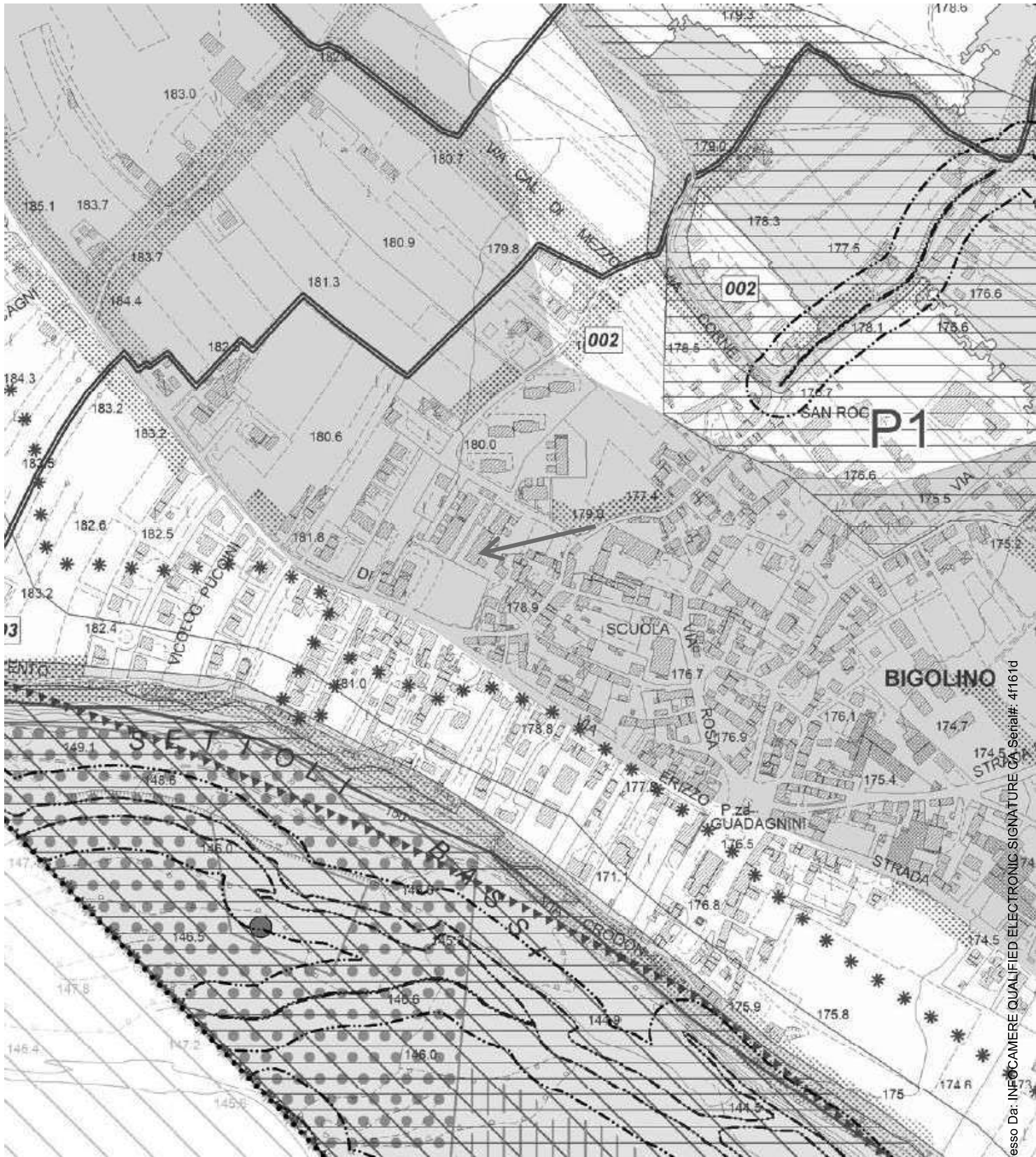
3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di VALDOBBIADENE, il fabbricato oggetto di esecuzione ricade urbanisticamente in **Zona RU – Zona consolidato residenziale urbano**.

Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare le destinazioni urbanistiche e/o la capacità edificatoria e/o i vincoli urbanistici.

Fig. 4 – estratti Piano degli Interventi del Comune di VALDOBBIADENE
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione



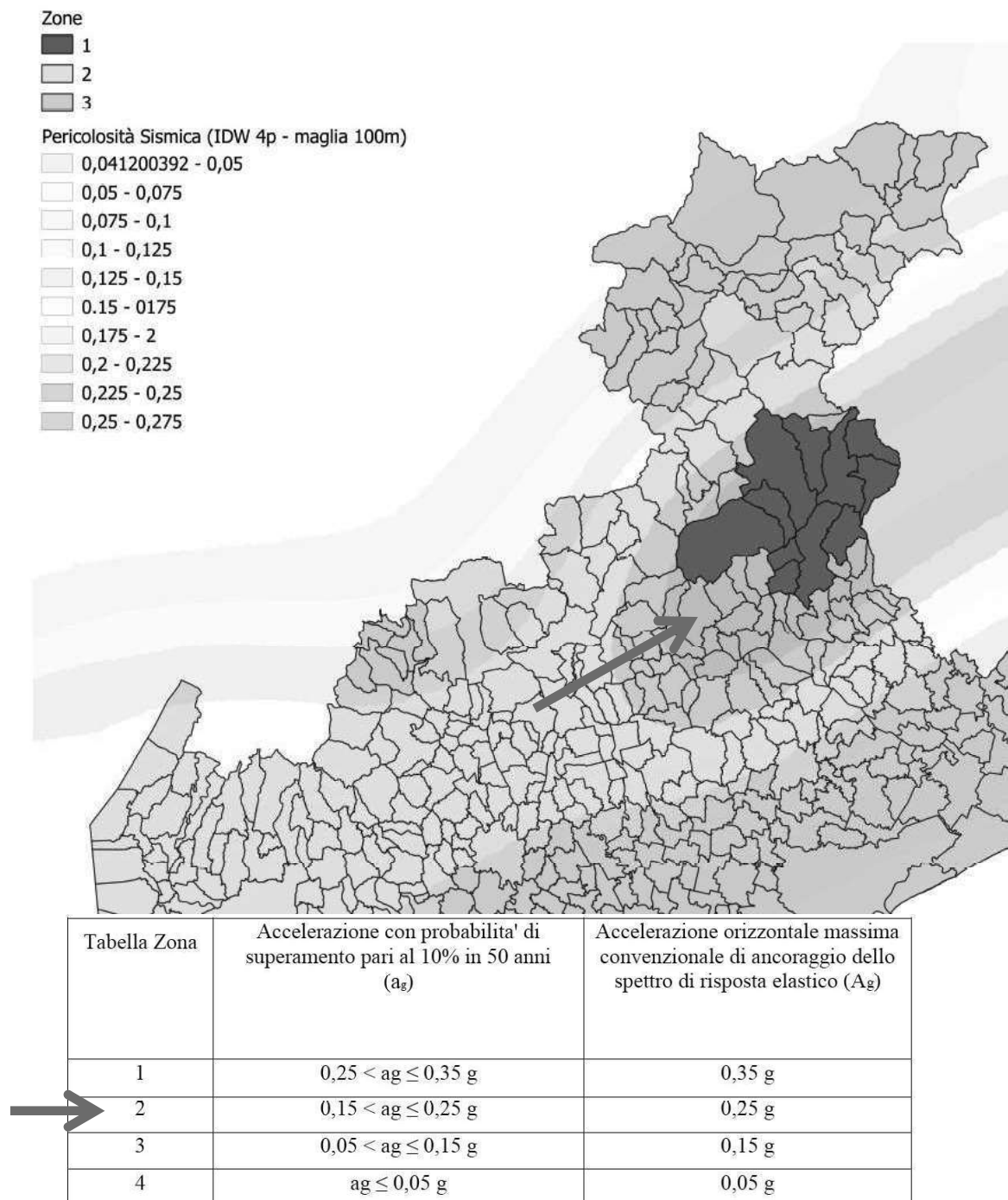


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VALDOBBIADENE è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VALDOBBIADENE è confermato in Zona 2.

Fig. 5 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione NON corrisponde alla titolarità in capo agli esecutati.

Infatti, per i motivi che saranno meglio indicati al relativo paragrafo "Provenienze e servitù", la corretta titolarità risulta essere la seguente:

Esecutato n. 1 – Proprietà superficiaria 1/2

Esecutato n. 2 – Proprietà superficiaria 1/2

Comune di Valdobbiadene – Proprietà per l'area 1/1

Conformità planimetria catastale MAPP. 890 SUB 1 (Abitazione P.T.-P.1 e Cantina P.int.):

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione piano terra / primo con cantina al piano interrato**, identificato con il mappale 890 sub 1 (sez. B fg. 15 del Comune di Valdobbiadene), depositata in banca dati in data 16/09/1986, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto il ripostiglio al piano terra è adibito a wc, oltre ad altre piccole inesattezze (sebbene quest'ultime ininfluenti ai fini del classamento e rendita catastali).

Conformità planimetria catastale MAPP. 890 SUB 2 (Garage P.T.):

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano terra**, identificato con il mappale 890 sub 2 (sez. B fg. 15 del Comune di Valdobbiadene), depositata in banca dati in data 16/09/1986, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto l'altezza indicata non corrisponde a quelle rilevate.

Conformità planimetria catastale MAPP. 890 SUB 3 (Area scoperta P.T.):

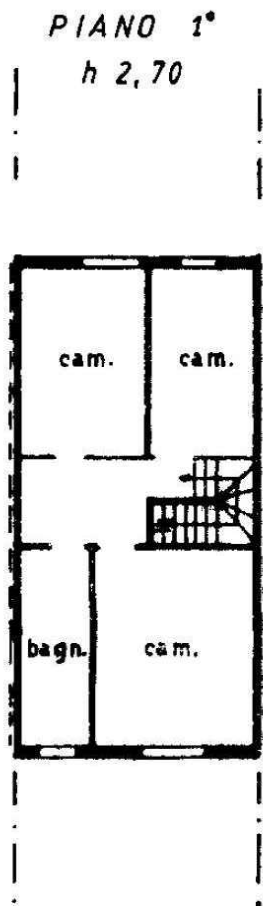
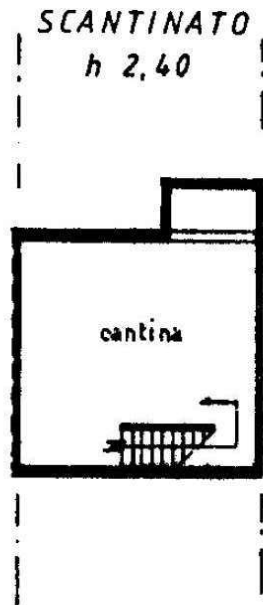
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**area scoperta al piano terra**, identificato con il mappale 890 sub 3 (sez. B fg. 15 del Comune di Valdobbiadene), depositata in banca dati in data 16/09/1986, **è conforme allo stato di fatto**.



Fig. 6 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di VALDOBBIADENE, sez B fg 15, mapp. 890 sub 1

ABITAZIONE P.T.-P.1 CON CANTINA P.INT.

PIANO TERRA
h. 2,70



ORIENTAMENTO



Fig. 7 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di VALDOBBIADENE, sez B fg 15, mapp. 890 sub 2

GARAGE P.T

PIANO TERRA

H. 2,40

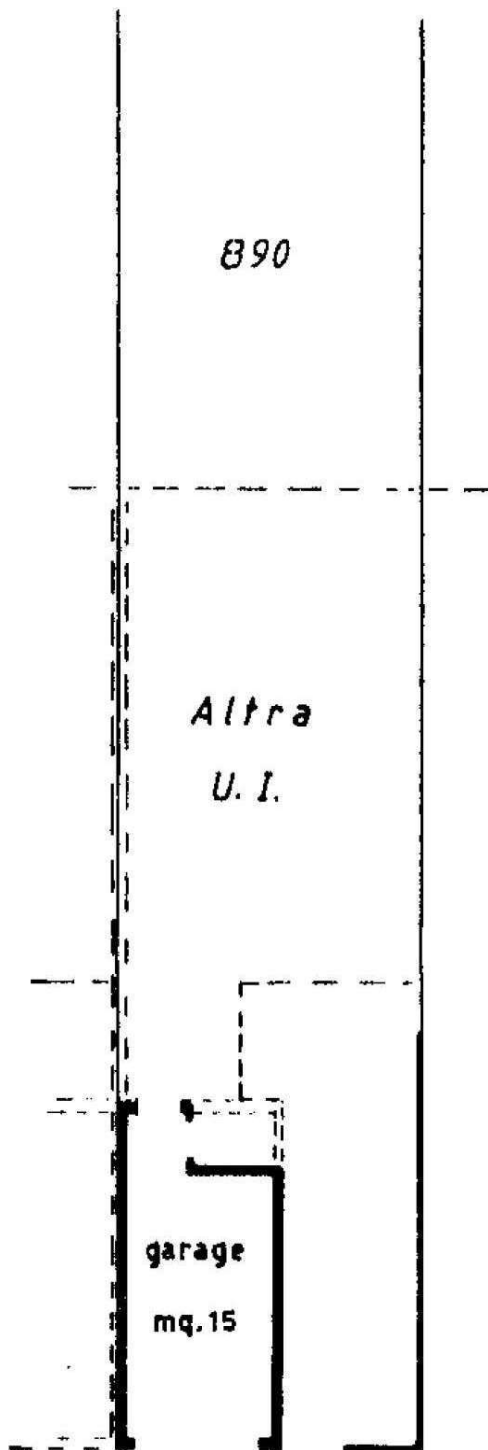


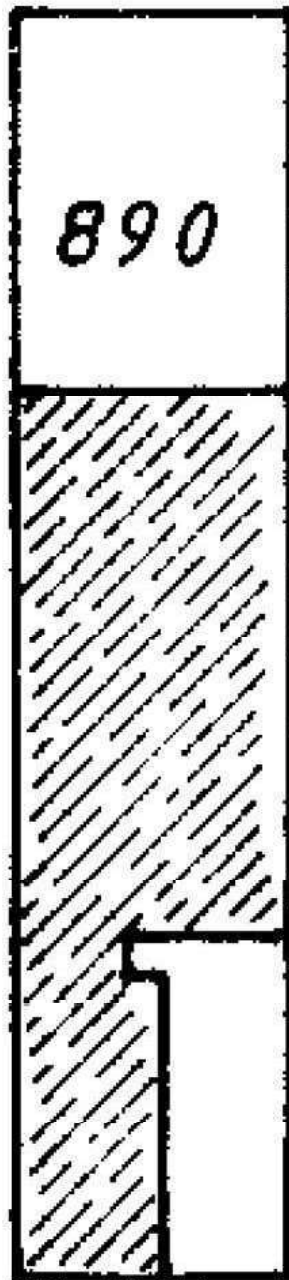
Fig. 8 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di VALDOBBIADENE, sez B fg 15, mapp. 890 sub 3

AREA SCOPERTA P.T

AREA SCOPERTA mq 64

AREA COPERTA mq 87

tornano mq 151



6) DESCRIZIONE IMMOBILE

ACCESSI:

L'accesso al fabbricato e relativo scoperto pertinenziale avviene dalla viabilità pubblica "Via delle Corne" attraverso il passaggio sulla corte comune mapp. 54, comune all'intero condominio orizzontale di cui è parte l'abitazione in oggetto, e catastalmente anche dal mappale 862 (intestato catastalmente a terzi anche se di fatto adibito a viabilità pubblica).

A sud l'accesso carrabile al garage ed allo scoperto pertinenziale avviene attraverso l'area asfaltata ricadente sul mapp. 54 (corte comune al complesso).

A nord l'accesso allo scoperto pertinenziale avviene con cancello pedonale attraverso un percorso pavimentato ricadente sul mapp. 54 (corte comune al complesso).

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO :

L'abitazione a schiera oggetto di esecuzione immobiliare costituisce la porzione centrale di un più ampio edificio a schiera composto da quattro corpi di fabbrica con corte comune di accesso, eseguito in diritto di superficie novantanovenale in forza di convenzione edilizia, situato nel centro abitato della frazione di Bigolino di Valdobbiadene.

La costruzione originaria del fabbricato risale ai primi anni 1980, successivamente non risultano eseguiti lavori di ristrutturazione per il consolidamento statico, l'efficientamento energetico e/o lavori di finitura e sugli impianti.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, con garage al piano terra, e con porzione interrata ad uso cantina e sottotetto non praticabile.

L'edificio è collegato internamente da vano scale interno senza ascensore (piano interrato / terra / primo), mentre il sottotetto non praticabile è accessibile da botola su soffitto.

I lati nord e sud sono contigui con la restante porzione di schiera edilizia.

L'abitazione presenta uno spazio esterno ad uso esclusivo, di oltre 60 mq catastali, in parte pavimentato ed in parte a cortile, consistente in un'area scoperta ad ovest dell'abitazione (con accesso pedonale dalla corte comune mapp. 54) e un'area scoperta ad est dell'abitazione (con accesso carrabile dalla corte comune mapp. 54).

Pure il garage a sud-est accede dalla corte comune mapp. 54.

Si evidenziano fenomeni di muffa / umidità / infiltrazioni d'acqua sulle pareti e copertura dell'edificio, dovute in particolare ad eventi atmosferici e mancata manutenzione nel corso degli anni.

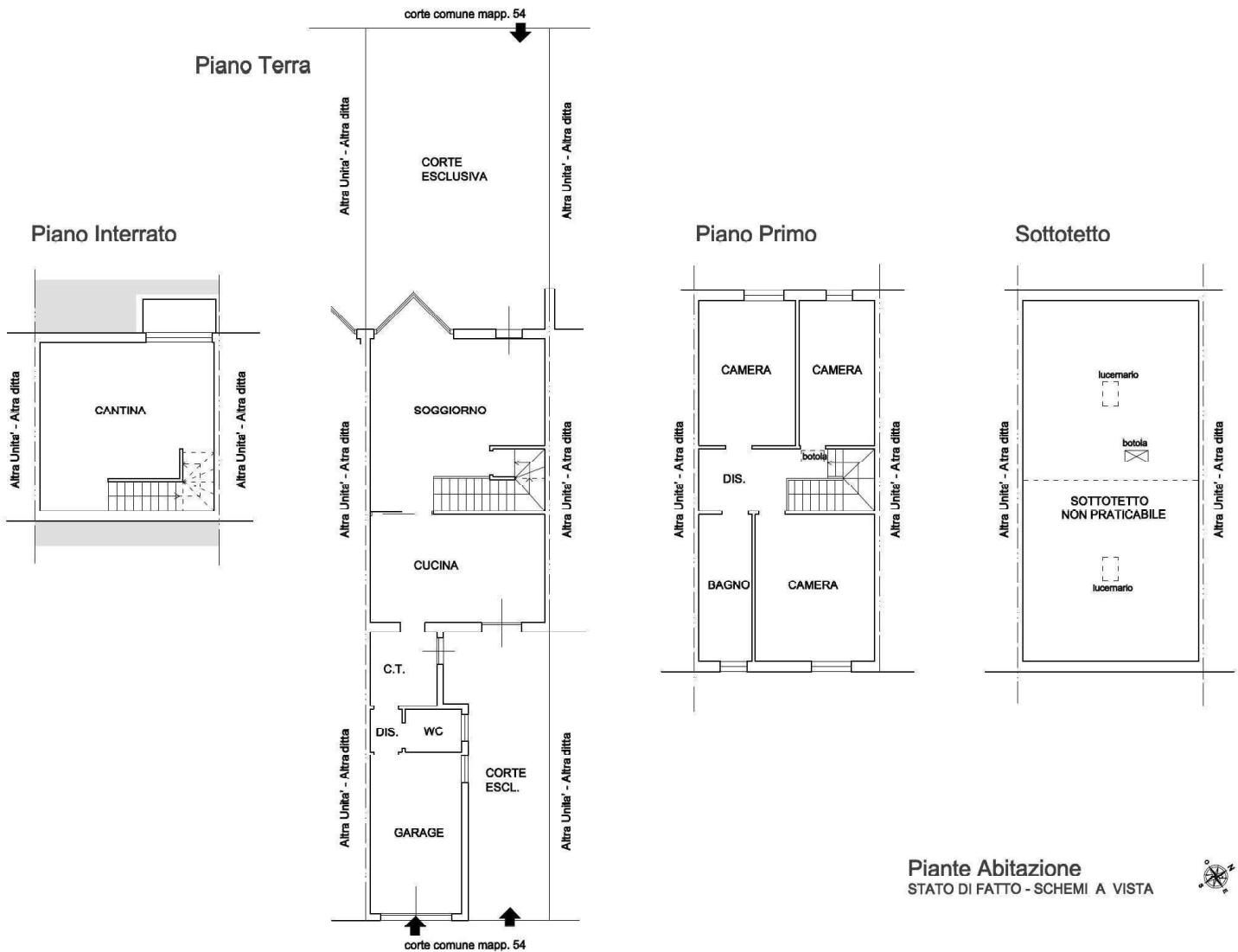


DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'abitazione a schiera è composta da:

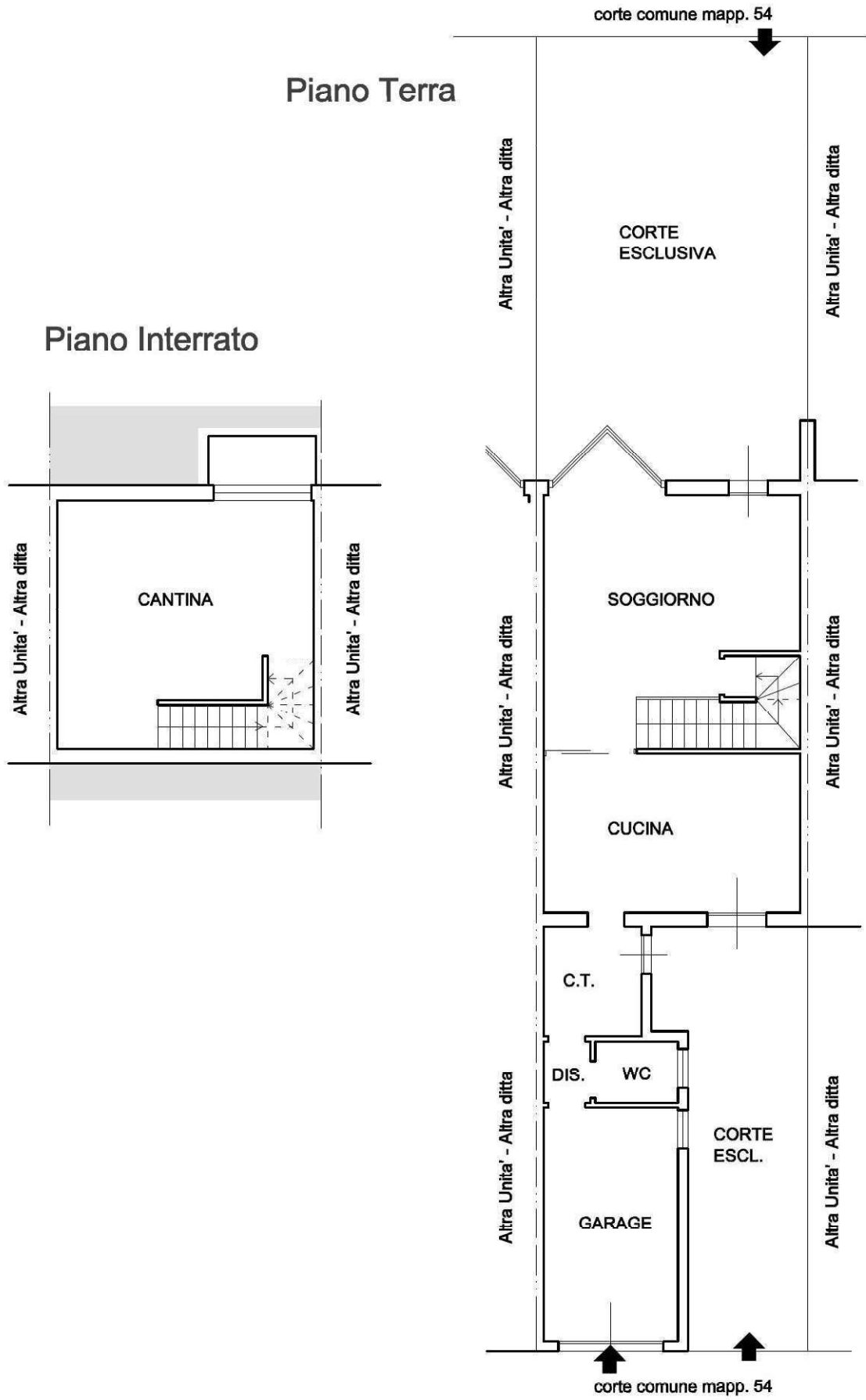
- Piano terra: soggiorno, cucina, C.T., wc, disimpegno, garage, corte scoperta esclusiva;
- Piano primo: tre camere, bagno, disimpegno;
- Piano interrato: cantina;
- Sottotetto non praticabile (accessibile da botola posta nel soffitto del disimpegno del piano primo).

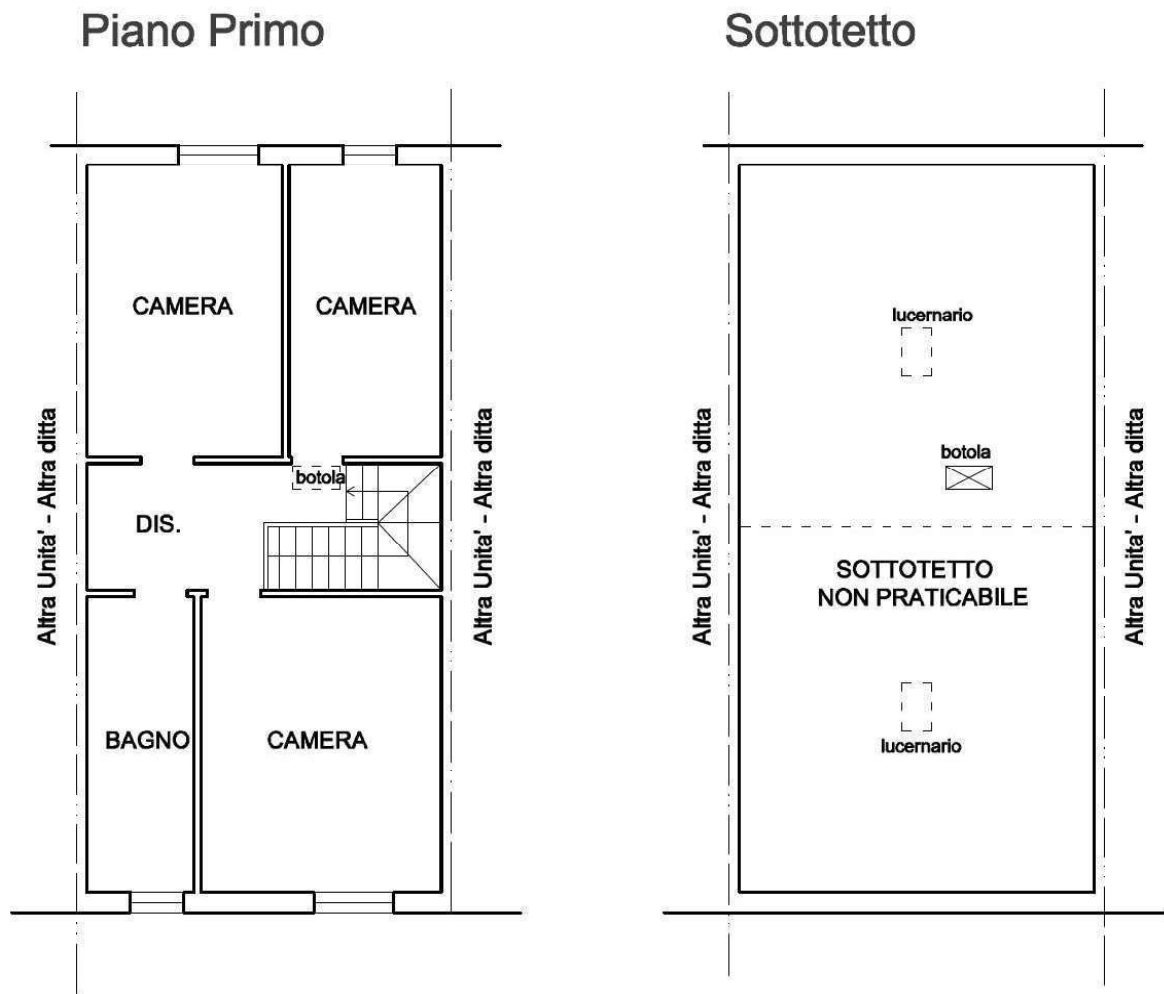
Fig. 9 - schema a vista (fuori scala) delle unità oggetto di esecuzione



Piante Abitazione
STATO DI FATTO - SCHEMI A VISTA







Finiture:

Esternamente l'immobile è intonacato al civile e tinteggiato, con serramenti esterni in scadente stato di conservazione costituiti da finestre e porte in legno ad anta con vetrocamera ed oscuri in legno.

La copertura è inclinata a due falde, con manto in coppi tradizionali.

Le finiture interne risalgono principalmente all'epoca di costruzione (1980).

Le pavimentazioni del piano terra e della cantina interrata sono in piastrelle, di diversi formati / tipologia / colore.

Le pavimentazioni del piano primo sono in legno, ad eccezione del bagno che è in piastrelle.

La scala è in legno dal piano terra al piano primo e con pavimentazione in piastrelle dal piano terra al piano interrato.

Le pareti e soffitti interni piani sono intonacati al civile e tinteggiati, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.



Le porte interne sono in legno tamburato.

Il sottotetto con soffitto inclinato a due falde è privo di pavimentazioni ed è intonacato al civile e sono presenti dei lucernari sulle falde inclinate della copertura.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, trattasi di un alloggio a schiera edilizia, su due piani fuori terra, con porzione interrata ad uso cantina e sottotetto non praticabile.

La costruzione originaria del fabbricato risale ai primi anni 1980, successivamente non risultano eseguiti lavori di ristrutturazione per il consolidamento statico, l'efficientamento energetico e/o lavori di finitura e sugli impianti.

La tipologia strutturale è quella tipica dell'epoca di costruzione per edifici simili.

Come risulta dal Collaudo dell'immobile, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/09/1982 al n. 3174, con muratura portante in "Poroton" e solai del piano primo, della soffitta e della copertura formati da travetti a traliccio tipo "Bausta" con interposte "pignatte" in laterizio.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di Valdobbiadene NON era ancora stato dichiarato territorio sismico e pertanto il fabbricato non presenta le caratteristiche antisismiche.

La tipologia strutturale del fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca originaria di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di strutture antisismiche, isolamento termico ed acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, linee vita, superamento delle barriere architettoniche (parti comuni, ...), ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale con contatore autonomo.

L'impianto fognario è collegato alla fognatura pubblica, ma potrebbero comunque essere necessari degli adeguamenti degli scarichi fognari esistenti per rientrare negli attuali limiti di Legge.

Gli impianti (elettrico / idro-termo-sanitario) risalgono all'epoca di costruzione e, dalle pratiche edilizie depositate, non risultano successivi interventi di manutenzione, pertanto non sono conformi alle attuali normative in materia.

Il contatore della fornitura elettrica è autonomo.



L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata a METANO (con contatore autonomo), collegata ai radiatori presenti nei vari locali.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura delle unità è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, **l'assenza di adeguati isolamenti termici**, il tipo di finiture e la qualità delle stesse (es. serramenti, ecc.), la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Trattasi di edificio edificato negli anni 1980, pertanto presenta caratteristiche non conformi alle attuali normative in materia di requisiti acustici passivi dell'unità.

Si precisa quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, NON risulta registrato ed attualmente in essere alcun contratto di locazione relativamente all'immobile in oggetto.

L'unità oggetto di esecuzione attualmente è abitata dall'esecutato n. 1 e famiglia.

All'attualità l'immobile è allacciato alle pubbliche utenze ed è arredato.

I beni mobili ed arredi visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.



Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità al momento dell'aggiudicazione.

Trattandosi di un immobile costruito a seguito di Convenzione Edilizia e ad al quale compete la proporzionale quota su spazi ed enti comuni, eventuali oneri e/o spese in essere e/o future per il mantenimento di tali entità saranno a carico dell'aggiudicatario.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.

Non è stata verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VALDOBBIADENE risulta che per la costruzione originaria del fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Concessione per l'esecuzione di opere edili per la costruzione di n. 30 alloggi a schiera, Pratica n. 22/A, Anno 1981, rilasciato in data 16/06/1981.
- 2) Denuncia di Inizio Lavori prot. 9026 del 21/08/1981.
- 3) Certificato di Abitabilità relativa alla costruzione di n. 30 alloggi a schiera avente i caratteri di edilizia popolare, rilasciata in data 28/02/1984, con decorrenza dalla medesima data.

Le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione sono parte di un complesso edilizio realizzato su area concessa in diritto di superficie con la convenzione a rogito del Segretario Comunale di Valdobbiadene in data 16 settembre 1981, rep. 784, trascritto in Treviso il 10 ottobre 1981 ai nn. 23807/19574.

Quanto sopra in forza dei seguenti documenti:

- 1) il Consiglio Comunale del Comune di Valdobbiadene con deliberazione n. 59 del 12 giugno 1981 approvava la concessione del diritto di superficie per la costruzione di



fabbricati adibiti ad abitazione su area ubicata nella zona P.E.E.P. di Bigolino in via Corne, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;

2) in data 16 settembre 1981 veniva stipulata convenzione rep. 784 registrata a Montebelluna il 02 ottobre 1981 al n. 3465, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10/10/1981 r.g. 23807 r.p. 19574 con la quale si concedeva alla [REDACTED] [REDACTED] il diritto di costruire e mantenere sul terreno più fabbricati ad uso civile abitazione secondo le norme ed i criteri previsti nella deliberazione consiliare del 02 marzo 1979 n. 24, ed in particolare:

- “il diritto di superficie è costituito per 99 anni rinnovabile per altri 99;
- gli alloggi potranno essere ceduti solo con le modalità previste nella deliberazione sopracitata del 02 marzo 1979 n. 24 ed è comunque vietata salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata;
- all'atto della cessione dell'alloggio il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica riferito all'anno precedente a quello della cessione stessa diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio (oltre 30 anni ridotta al 30%) aggiungendo il valore delle opere di miglioria apportate dal proprietario;

3) sull'area ceduta in diritto di superficie è stato realizzato il complesso edilizio (in diritto di superficie), di cui è parte l'immobile staggito, composto da tre corpi a schiera “A”, “B” e “C”, ciascuno costituito da dieci abitazioni dotate di garage.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato oggetto di esecuzione, NON è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di VALDOBBIADENE.
Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di VALDOBBIADENE.**

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato delle unità oggetto di esecuzione sostanzialmente è **da ritenersi conforme allo stato di fatto.**



Vi sono tuttavia delle lievi difformità distributive interne e lievi difformità delle forometrie esterne, dipendenti per lo più da inesatte od incomplete rappresentazioni o mancate presentazioni di varianti in corso d'opera prima del rilascio del Certificato di Abitabilità delle tavole allegate agli atti edilizi autorizzativi dell'immobile.

Trattasi di lievi difformità dipendenti per lo più da inesatte od incomplete rappresentazioni delle tavole allegate agli atti edilizi autorizzativi dell'immobile e che rientrano fra quelle di cui all'articolo 34-bis comma 1-bis e comma 3 D.P.R. 380/2001.

Tali tolleranze esecutive, realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Alternativamente per le suddette difformità potrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria ordinaria con un costo presunto di € 3.000,00 tremila/00 onnicomprensivo.

Sebbene di fatto le lievi difformità riscontrate non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile, si potrà comunque procedere alla presentazione di una variazione catastale al Catasto fabbricati, per aggiornarla allo stato di fatto e della sanatoria edilizia che verrà presentata in Comune, per un costo che si può quantificare in euro 1.000,00 mille/00 onnicomprensivo.

Si evidenzia che quanto relazionato nel paragrafo precedente è quanto è risultato visibile, ispezionabile e non occultato (quali a titolo esemplificativo presenza di volumi interrati di cui è nascosto l'accesso) al momento del sopralluogo, e confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e ricevuti dal Comune a seguito della istanza di accesso agli atti, con la normativa vigente al momento della stesura della presente Relazione di Stima che ricordiamo al momento della futura sanatoria potrebbe essere stata suscettibile di variazioni anche consistenti (es. emanazione di nuove normative nazionali, regionali, approvazione degli strumenti di pianificazione a scala regionale, provinciale, comunale. istituzione di nuovi vincoli, approvazione di nuove norme tecniche, ecc. ecc.).

È ben noto che la sanabilità delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal DPR 380/2001 al "TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" e da numerose altre normative (es. Codice dei Beni Culturali, normativa sismica, norme igienico sanitarie, ecc. ecc.) che spesso si sovrappongono l'una sull'altra generando quel clima di incertezza (ben noto agli addetti ai lavori) sulla effettiva sanabilità di un'opera. Incertezza che conseguentemente genera spesso contenziosi fra i privati e gli enti preposti al rilascio della sanatoria, e che spesso terminano in lunghi contenziosi al TAR, Consiglio di Stato, Cassazione, andando ad incrementare ulteriormente l'incertezza dell'interpretazione del già complicato quadro normativo in tema di sanatorie edilizie.

Dopo l'emanazione delle ultime modifiche introdotte con il D.L. 69/2024 noto come D.L. Salva Casa sono ulteriormente variate le condizioni per la sanabilità degli immobili, ma di pari passo sono aumentate anche le incertezze circa la valutazione della effettiva sussistenza delle condizioni per la sanatoria, a causa specialmente del gran numero di normative che si sovrappongono una sull'altra quali la presenza contemporanea di vincoli di varia natura (paesaggistici, storici, ambientali, ecc.)



normative igienico-sanitarie, norme sismiche, barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, acustica, Vinca, ecc. ecc.

Conseguentemente il perito stimatore (stante il mandato affidatogli) è di fatto impossibilitato a formulare un quadro dettagliato, definitivo ed esaustivo di quali siano gli adempimenti, costi, oneri, sanzioni, opere per eventuali demolizioni e/o adeguamento per la sanabilità dell'immobile staggito.

Le incombenze di cui sopra sono definite dagli uffici competenti solamente dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria comprensive di elaborati grafici generali e di dettaglio, relazioni, calcoli, conteggi, eventuali progetti di opere di adeguamento, ecc. ecc.

In conclusione, occorre considerare che non rientrando nell'incarico del perito stimatore la presentazione delle pratiche di sanatoria, lo stesso non è in grado di elencare, dettagliare e quantificare i costi di incombenze, oneri e sanzioni che verranno determinati poi da altri enti all'uopo preposti e solo dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria.

Da ciò ne consegue che le indicazioni formulate nella presente relazione di stima in ordine alla sanabilità delle difformità dell'immobile (costi, sanzioni, multe, adempimenti, spese per demolizioni e/o adeguamenti) hanno valenza meramente orientativa, indicativa, previsionale e come tale possono essere soggette a variazioni anche significative e sostanziali.

Tali limiti di incertezza sono comunque insiti della procedura di acquisto di immobili all'asta, che ribadiamo vengono alienati nello stato di fatto e privi delle garanzie di legge comunemente a carico del venditore.

L'eventuale aggiudicatario ancora in fase di valutazioni preliminari dovrà quindi incaricare un tecnico abilitato che provveda ad una attenta valutazione di quanto esposto in perizia circa le criticità dell'immobile staggito e che lo renda edotto di quali potrebbero essere le effettive incombenze e costi per le regolarizzazioni dell'immobile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla parte eseguita (esecutato n. 1 ed esecutato n. 2), il **diritto di superficie per novantanove anni dal 16/09/1981** dell'abitazione a schiera in oggetto, censita in Comune di Valdobbiadene - Sezione Urbana B - foglio 15 - mapp. 890 sub 1 - 890 sub 2 - 890 sub 3, è pervenuta in forza di:

Atto di compravendita del 30/03/2006 rep. 82623 a rogito del notaio Pietro Pellizzari, registrato a Montebelluna il 05/04/2006 al n. 1566 serie 1T Pubblici, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 07/04/2006 r.g. 16963 r.p. 9847.

Si evidenzia che nel suddetto atto è stato erroneamente indicato il diritto di proprietà di 1/1, anziché il diritto di superficie per novantanove anni dal 16/09/1981.



Quanto sopra in forza dei seguenti documenti:

- 1) il Consiglio Comunale del Comune di Valdobbiadene con deliberazione n. 59 del 12 giugno 1981 approvava la concessione del diritto di superficie per la costruzione di fabbricati adibiti ad abitazione su area ubicata nella zona P.E.E.P. di Bigolino in via Corne, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- 2) in data 16 settembre 1981 veniva stipulata convenzione rep. 784 registrata a Montebelluna il 02 ottobre 1981 al n. 3465, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10/10/1981 r.g. 23807 r.p. 19574 con la quale si concedeva alla [REDACTED] [REDACTED] il diritto di costruire e mantenere sul terreno più fabbricati ad uso civile abitazione secondo le norme ed i criteri previsti nella deliberazione consiliare del 02 marzo 1979 n. 24, ed in particolare:
 - “il diritto di superficie è costituito per 99 anni rinnovabile per altri 99;
 - gli alloggi potranno essere ceduti solo con le modalità previste nella deliberazione sopracitata del 02 marzo 1979 n. 24 ed è comunque vietata salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata;
 - all'atto della cessione dell'alloggio il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica riferito all'anno precedente a quello della cessione stessa diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio (oltre 30 anni ridotta al 30%) aggiungendo il valore delle opere di miglioria apportate dal proprietario;
- 3) sull'area ceduta in diritto di superficie è stato realizzato il complesso edilizio (in diritto di superficie), di cui è parte l'immobile staggito, composto da tre corpi a schiera “A”, “B” e “C”, ciascuno costituito da dieci abitazioni dotate di garage;
- 4) con atto del 04 dicembre 1987 rep. 33004 a rogito del notaio Pietro Pellizzari, registrato a Montebelluna il 21/12/1987 al n. 1646 serie 1V Atti Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29/12/1987 r.g. 32010 r.p. 24426, la [REDACTED] [REDACTED] assegnava (**in diritto di superficie**) al “Soggetto A”, l'alloggio così descritto al



CEU del Comune di Valdobbiadene - Sezione Urbana B - foglio 15 - mapp. 890 sub 1 - 890 sub 2 - 890 sub 3;

- 5) in data 13/09/2004 mancava ai vivi il “Soggetto A”, la cui eredità costituita unicamente dall’immobile staggito si devolveva agli eredi legittimi. Nella relativa denuncia di Successione registrata all’Ufficio del Registro di Montebelluna il 16/02/2005 al n. 119/2005, trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 10/05/2005 r.g. 18796 r.p. 12198, veniva indicato erroneamente il diritto di proprietà 1/1, anziché diritto di superficie di novantanove anni;
- 6) con atto di compravendita del 30/03/2006 rep. 82623 a rogito del notaio Pietro Pellizzari, registrato a Montebelluna il 05/04/2006 al n. 1566 serie 1T Pubblici, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 07/04/2006 r.g. 16963 r.p. 9847, gli eredi legittimi del “Soggetto A” congiuntamente in parti uguali vendevano all’”Esecutato n.1” e all’”Esecutato n. 2”, la piena ed esclusiva proprietà (anziché il DIRITTO DI SUPERFICIE PER NOVANTANOVE ANNI DAL 16/09/1981) dell’abitazione censita in Comune di Valdobbiadene - Sezione Urbana B - foglio 15 - mapp. 890 sub 1 - 890 sub 2 - 890 sub 3.

Parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote sulle parti comuni, come per Legge.

In particolare, tutto quanto previsto dal Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto del Notaio Pietro Pellizzari in data 30 novembre 1987 rep.n. 32881, registrato a Montebelluna il 17 dicembre 1987 al n. 1615 1V e trascritto a Treviso in data 22 dicembre 1987 ai nn. 31452/23994.

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo alla parte esecutata, facenti parte di una più ampia schiera edilizia, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell’immobile e si possono così riassumere (per eventuali precisazioni si rimanda al Certificato Notarile allegato al fascicolo dell’esecuzione):

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle



single unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);

- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e da quanto previsto dal Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto del Notaio Pietro Pellizzari in data 30 novembre 1987 rep.n. 32881, registrato a Montebelluna il 17 dicembre 1987 al n. 1615 IV e trascritto a Treviso in data 22 dicembre 1987 ai nn. 31452/23994.

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Abitazione P.T.		circa mq 60
Abitazione P.1		circa mq 60
Garage P.T.		circa mq 15
Cantina P. INT.		circa mq 25
Sottotetto non praticabile		circa mq 64
Area scoperta esclusiva	Sup. indicativa catastale	catastali circa mq 64

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Abitazione P.T.	mq 60 x 1,00 =	circa mq 60
Abitazione P.1	mq 60 x 1,00 =	circa mq 60
Garage P.T. e cantina p. int.	mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
Incidenza sottotetto non praticabile		circa mq 5
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 5
TOTALE SUP. COMMERCIALE		mq 150



Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato/locazione e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2025 – Semestre 1

Comune di VALDOBBIADENE (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONE DI BIGOLINO

codice di zona: "E2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 920 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.100

Valore di locazione MIN: €/mq x mese 3,8 - Valore di locazione MAX: €/mq x mese 4,8

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 820 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.000

Valore di locazione MIN: €/mq x mese 3,6 - Valore di locazione MAX: €/mq x mese 4,6

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 920 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.100

Valore di locazione MIN: €/mq x mese 3,8 - Valore di locazione MAX: €/mq x mese 4,8

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: FRAZIONE DI BIGOLINO – posizione zona: PERIFERIA**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Vendita Valore minimo €/mq 963 - Valore medio €/mq 1.071 - Valore massimo €/mq 1.179

Affitto Valore minimo €/mq 4,22 - Valore medio €/mq 4,65 - Valore massimo €/mq 5,09

Abitazioni in stabili di fascia media

Vendita Valore minimo €/mq 784 - Valore medio €/mq 873 - Valore massimo €/mq 961

Affitto Valore minimo €/mq 3,41 - Valore medio €/mq 3,77 - Valore massimo €/mq 4,13



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Vendita Valore minimo €/mq 684 - Valore medio €/mq 751 - Valore massimo €/mq 817
Affitto Valore minimo €/mq 3,10 - Valore medio €/mq 3,56 - Valore massimo €/mq 4,03

Ville e Villini

Vendita Valore minimo €/mq 784 - Valore medio €/mq 873 - Valore massimo €/mq 961
Affitto Valore minimo €/mq 3,41 - Valore medio €/mq 3,77 - Valore massimo €/mq 4,13

Si è svolta anche un'indagine dei prezzi applicati in recenti vendite di immobili facenti parte della medesima lottizzazione (quindi simili per diritto ceduto ovvero proprietà superficiaria, dimensioni, tipologia, ecc.), che qui di seguito se ne schematizzano i principali dati.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. INDIC [mq]	PREZZO DI VENDITA	FONTE
Abitazione con garage e scoperto MAPP. 883 (proprietà superficiaria)	Via delle Corne, Bigolino di Valdobbiadene	145 / 150	€ 176.000,00	Atto del 25/03/2024 notaio A. Marchio rep. 55542
Abitazione con garage e scoperto MAPP. 55 (proprietà superficiaria)	Via delle Corne, Bigolino di Valdobbiadene	150 / 155	€ 180.000,00	Atto del 31/01/2025 notaio G. Barone rep. 67848

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semiperiferica – centro frazionale di Bigolino di Valdobbiadene (TV)
- Destinazione: residenziale;
- Tipologia immobiliare: alloggio centrale di schiera edilizia su due piani con garage al piano terra, cantina interrata e scoperto pertinenziale;
- Superficie commerciale: circa 150 mq;
- Vetustà: primi anni 1980;
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre.

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.



In questo caso, trattandosi della valutazione di un **diritto di superficie** soggetto ad una scadenza (**DURATA 99 ANNI DAL 16/09/1981 CON SCADENZA IN DATA 15/09/2080**), non si possono applicare i metodi di stima tradizionalmente applicati (della Stima Sintetica o della Stima diretta per Comparazione) ma bisognerà procedere alla accumulazione iniziale di tutti i redditi (al netto delle spese) dal momento della stima fino al termine del diritto di superficie.

$$V_a = R_u * \left[\frac{q^n - 1}{r * q^n} \right]$$

dove :

V_a = valore attuale dell'immobile (si intende della proprietà superficiaria)

R_u = reddito medio annuo al netto delle spese

n = anni di durata del diritto di superficie, computati dal momento della stima alla fine del diritto stesso

r = saggio di sconto commerciale

$q = 1+r$ (montante unitario)

Di seguito si procederà quindi a :

- ricerca del reddito netto medio annuo ;
- ricerca del saggio di sconto commerciale ;
- impostazione e risoluzione dell'espressione matematica (di cui sopra) capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile al momento di stima per la ricerca del più probabile valore normale di mercato dell'immobile stesso ;
- apporto delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore normale suddetto per tener conto delle specifiche condizioni e situazioni in cui realmente si trova l'alloggio.

Stima dell'unità immobiliare

Ricerca del reddito netto medio annuo ;

Per determinare il reddito netto medio anno si dovrà detrarre dal reddito lordo medio annuo ritraibile normalmente dal proprietario superficiario tutte le spese normalmente a suo carico.

$$R_u = R_l - (Q + I + S_f)$$

R_l = reddito lordo

Il Reddito Lordo è pari al canone di affitto medio annuo ritraibile per un'abitazione simile a quella in oggetto. Considerando i canoni di locazione normalmente praticati nella zona per



alloggi con caratteristiche simili di finitura e dimensioni, si ritiene congruo di considerare un canone medio mensile di €/mq 4,80 (abitazione a schiera su due livelli tricamere, con garage piano terra, cantina interrata e scoperto esclusivo, edificata negli anni 1980), che moltiplicato per la superficie e per 12 mensilità, si ottiene un reddito lordo annuo pari a:

$$RI = \text{€ } 4,80 \times \text{mq } 150 \times 12 = \text{€ } 8.640,00 \text{ annui}$$

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

La spesa complessiva media annua relativa alle quote di reintegrazione, manutenzione, e assicurazione dei fabbricati civili (della tipologia e vetustà simili al fabbricato in oggetto) si ritiene che ammonti ad una percentuale pari al 10% del canone di affitto annuo.

$$Q = \text{€ } 8.640,00 \times 10 \% = \text{€ } 864,00$$

I = tributi

I tributi normalmente a carico del proprietario superficario di un fabbricato sono l'IMU e i contributi consortili. Nel caso in oggetto, considerate le vigenti aliquote IMU del Comune di Valdobbadiene e le tariffe del pluviatico, si quantificano in complessivi annui **€ 1.200,00**.

Tributo	Rendita €	Poss. %	Mesi	Imponibile €	Aliquote	Imposta €	Detrazione €	Dovuto €	Note
L565 - Valdobbadiene									
Altri immobili (cat. A, C02, C06, C07)									
IMU	698,00	100	12	117.264,00	9,8 ‰ (0,98%)	1.149,19		1.149,19	

Sf = sfitto e inesegibilità

Lo sfitto e la inesegibilità costituiscono dei mancati redditi saltuari nel tempo e la loro frequenza ed entità dipendono naturalmente da molteplici fattori (entità del canone in rapporto alle dimensioni dello stesso, zona di ubicazione, ecc.).

Considerato la entità del canone, come sopra quantificato, in rapporto alle dimensioni dello stesso (tre camere + cucina + soggiorno + cantina + garage + scoperto) si ritiene di quantificarli nel 5 % del canone annuo.

$$Sf = \text{€ } 8.640,00 \times 5 \% = \text{€ } 432,00$$

Avremo quindi $R_u = RI - (Q + I + Sf)$

$$R_u = \text{€ } 8.640,00 - \text{€ } (864,00 + 1.200,00 + 432,00) = \text{€ } 6.144,00$$



Anni residui di durata della proprietà superficaria

inizio del diritto di superficie 16/09/1981

durata..... 99 anni

termine..... 15/09/2080

durata residua..... 54 anni

Ricerca del saggio di sconto commerciale ;

Vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, vista l'attuale situazione generale, si ritiene prudentiale adottare un saggio di sconto commerciale pari al 2,5 %.

Impostazione e risoluzione dell'espressione matematica ;

$$V_a = R_u * \left[\frac{q^n - 1}{r * q^n} \right] = € 6.144,00 * \left[\frac{1,025^{54} - 1}{0,025 * 1,025^{54}} \right] = \text{arrotondato } € 181.000,00$$

Apporto delle correzioni per determinare il valore di vendita forzata ;

Trattandosi di procedimento di vendita forzata, e che l'immobile viene ceduto nello stato di fatto in cui si trova, senza le garanzie di legge, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore pari a circa il 10%, ottenendo quindi il seguente valore (per il diritto di superficie 1/1 per la durata di anni 99 dal 16/09/1981):

Alloggio a schiera con garage e scoperto

€ 181.000,00 x 10 % =arrotondati € 163.000,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- vi sono difformità edilizie;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese pendenti per le parti comuni, come da vigenti disposizioni di legge.



Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Spese sanatoria edilizia	€ 3.000,00
Spese variazione catastale	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 4.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 163.000,00 - € 4.000,00 = € 159.000,00

Alloggio a schiera con garage e scoperto

Diritto di superficie 1/1 per la durata di anni 99 dal 16/09/1981

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 159.000,00

(dicasi Euro centocinquantanovemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare (**per il diritto di superficie 1/1 per la durata di anni 99 dal 16/09/1981**).

Montebelluna, lì 21/01/2026

**il perito stimatore
 arch. Giuseppe Fantin**



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si evidenzia che, nella nota di trascrizione del 29/07/2024 r.g. 28609 r.p. 20845 e nella nota di trascrizione del 21/11/2025 r.g. 44640 r.p. 31849, non è indicata e precisata la Sezione Catastale delle unità immobiliari pignorate (mapp. 890 sub 1-2-3), corrispondente alla Sezione Catastale B del foglio 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Valdobbiadene.

*** TRASCRIZIONI ***

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/07/2024 ai nn. R.G. 28609 / R.P. 20845
Documenti successivi correlati: Trascrizione del 21/11/2025 r.g. 44640 r.p. 31849

derivante da :

Verbale di Pignoramento Immobili in data 01/07/2024, repertorio n. 4684, emesso dall'UNEP Tribunale di Treviso

Immobili :

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione - – foglio 15 – **mappale 890 sub 1**

Immobile n. 2 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione - – foglio 15 – **mappale 890 sub 2**

Immobile n. 3 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione - – foglio 15 – **mappale 890 sub 3**

a favore di:

██████████ con sede in Torino (TO), c.f. ██████████
 relativamente all'unità negoziale n.1 **per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1**

contro:

Soggetto n. 1) **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 **per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2**

Soggetto n. 2) **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n.1 **per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2**

Sezione D (Ulteriori informazioni):

<< SI PRECISA CHE NEL PRESENTE ATTO ██████████ E' RAPPRESENTATA DALLA SUA PROCURATRICE ██████████ CON SEDE IN MILANO C.F. ██████████ *** SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL CATASTO VENGONO IDENTIFICATI COSI' COME SEGUE: COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV) CATASTO FABBRICATI SEZIONE B FOGLIO 15 PARTICELLA 890 SUB 1; COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV) CATASTO FABBRICATI SEZIONE B FOGLIO 15 PARTICELLA 890 SUB 2; COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV) CATASTO FABBRICATI SEZIONE B FOGLIO 15 PARTICELLA 890 SUB 3 *** SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.>>



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 21/11/2025 ai nn. R.G. 44640 / R.P. 31849
Formalità di riferimento: Trascrizione del 29/07/2024 r.g. 28609 r.p. 20845

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 01/07/2024, repertorio n. 4684, emesso dall'UNEP Tribunale di Treviso

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/1

Immobile n. 1 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione - – foglio 15 – **mappale 890 sub 1**

Immobile n. 2 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione - – foglio 15 – **mappale 890 sub 2**

Immobile n. 3 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione - – foglio 15 – **mappale 890 sub 3**

a favore di:

██████████ con sede in Torino (TO), c.f. ██████████
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1) **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/2

Soggetto n. 2) **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/2

Sezione D (ulteriori informazioni):

<< SI PROCEDE ALLA RETTIFICA DELLA FORMALITA' N. R.P. 4684 DEL 29.07.2024, A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO RESO IN DATA 13.11.2025 DAL TRIBUNALE DI TREVISO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA RECANTE R.G.E. 275/2024.>>

*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 07/04/2006 ai nn. R.G. 16964 / R.P. 4153

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo in forza di atto notarile pubblico in data 30/03/2006, rep. n. 82624, notaio Pellizzari Pietro di Valdobbiadene (TV)

dati:

capitale € 190.000,00; totale € 342.000,00

tasso interesse annuo 3.437 %; durata 30 anni

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Immobile n. 1 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 1**

Immobile n. 2 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
 Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 2**



immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Immobile n. 1 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 3**

Immobile n. 2 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 1**

Immobile n. 3 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 2**

a favore di:

con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

contro:

Soggetto n. 1) **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 15/05/2023 ai nn. R.G. 17758 / R.P. 2456

derivante da:

Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in forza di atto in data 11/05/2023, rep. n. 4369/11323, emesso dall' [REDACTED] di Roma (RM)

dati: capitale € 99.201,57; totale € 198.403,14;

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Immobile n. 1 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 3**

Immobile n. 2 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 1**

Immobile n. 3 – Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati –
Sezione B – foglio 15 – **mappale 890 sub 2**

a favore di:

con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

contro:

Soggetto n. 1) **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2



11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS





OMISSIS

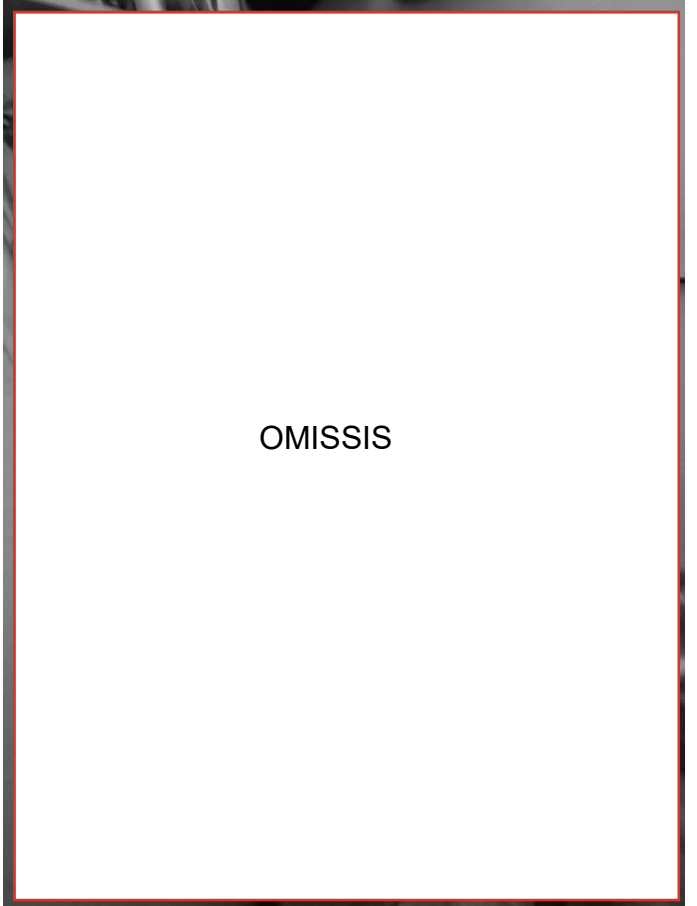
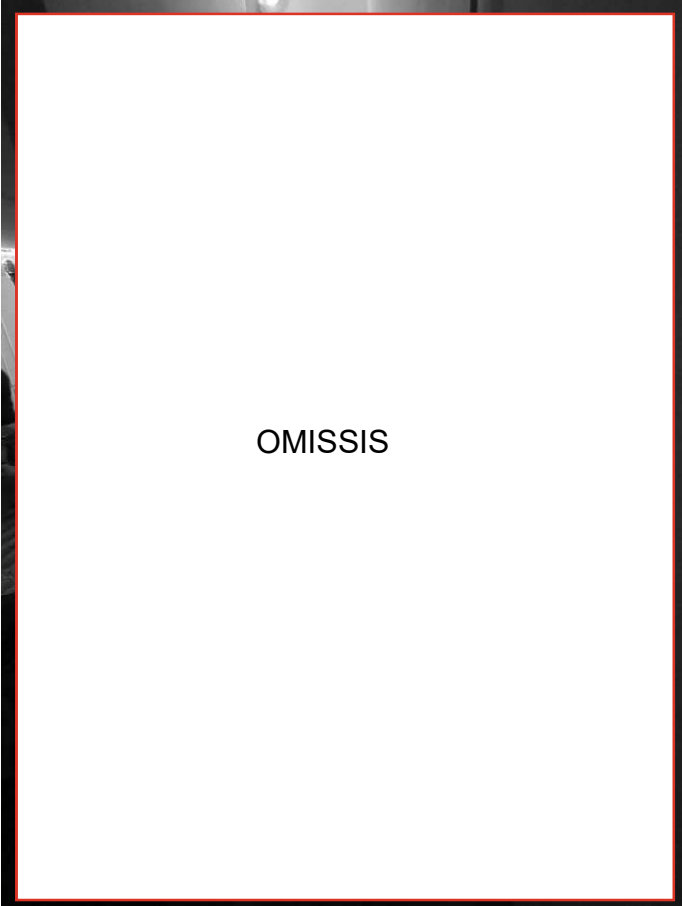
OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS





OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

