

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

Espropriazione Immobiliare n. R.G.E. 127/2025

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 5 Dicembre 2025

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 9 Dicembre 2025

Data udienza di comparizione delle parti: 20 Maggio 2026

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco nazionale dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 05/12/2025 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso nella procedura Espropriativa Immobiliare n. R.G.E. 127/2025



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>6 – CREDITORI</u>	5
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u>	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	6
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	7
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	8
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	9
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	9
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	9
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICA / EDILIZIA</u>	10
<u>16 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	11
<u>17.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u>	12
17.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro	12
17.2) Calcolo delle superfici commerciali	13
17.3) Calcolo del valore di mercato	14
17.4) Valutazione con stima finale degli immobili	14
<u>18 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	14
<u>19 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	15
<u>20 – ELENCO ALLEGATI</u>	16



QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 127/2025 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche della Legge 80/2005 e del Decreto Legge del 27/06/2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge n.132 del 06/08/2015 nonché secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 09/12/2025, con l'incarico di valutare i beni di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio staggiato.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Paola Torresan con decreto di nomina del 05/12/2025.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Valdobbiadene, in Via Giuseppe Garibaldi civico n. 98.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco ad eccezione del numero civico.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 53' 51,25" N

Longitudine: 11° 59' 21,19" E

Altitudine: 259 m. s.l.m.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità alta)

Classificazione climatica: zona E 2.774 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il



compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T274814/2025 del 10/12/2025):

Abitazione

Abitazione sita nel Comune Valdobbiadene (TV) – Via Giuseppe Garibaldi n. 24 – Sez. urb. A Fg. 16 mapp. 203 graffato con il mappale 1006 – **sub. 2** – piano T-1°-2° – Cat. A/4 – cl. 2 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale: 108 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 108 mq. – R.C. € 162,68 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n. T115131 del 10/12/2025). Nella visura catastale è stato erroneamente indicato il numero civico 24 anziché n. 98 come è nella realtà. L'esperto precisa che il mappale 203 subalterno 2 ed il mappale 1006 costituiscono un'unica unità immobiliare.

Area urbana (a servizio dell'abitazione)

L'area scoperta è ubicata nel Comune di Valdobbiadene (TV) – Via Giuseppe Garibaldi n. 98 – Sez. urb. A Fg. 16 mapp. 204 **sub. 3** – piano T – Cat. F/1 – consistenza 9 mq. (cfr. all.to n. 3 elaborato planimetrico n. T106721 del 07/01/2026 con relativo elenco dei subalterni assegnati pratica n. T106725 del 07/01/2026). Nella visura catastale è stato erroneamente indicato l'accesso all'area urbana da Via G. Garibaldi mentre in realtà avviene direttamente dalla Via Cal di Zoc che è una laterale della Via G. Garibaldi.

I beni sopracitati, abitazione e area urbana pertinenziale, insistono rispettivamente su terreno identificato al C.T. Fg. 16 mappale 203 – Ente Urbano di mq. 128 (per l'alloggio - cfr. all.to n. 4 visura storica per immobile prot. n. T101899 del 11/03/2026) e mappale 204 – Ente Urbano di mq. 242 (per l'area urbana - cfr. all.to n. 5 visura storica per immobile prot. n. T102452 del 11/03/2026).

Confini: dalla mappa catastale del Catasto Terreni il mappale 203 su cui insiste l'abitazione confina partendo da Nord in senso orario con i mappali 1723 e 204, ad Est con il mappale 204, a Sud ed Ovest con la strada pubblica Via Giuseppe Garibaldi. Il mappale 204 dove si trova l'area urbana confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 918, ad Est con la strada comunale Via Cal di Zoc, a Sud con il mappale 205 e ad Ovest con il mappale 203 (cfr. all.to n. 6 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T304512/2026 del 10/03/2026 in formato A4 con evidenziato in colore rosso i mappali in oggetto).

Nello specifico l'abitazione staggita ricadente in una porzione del mappale 203 confina sul lato Nord con l'area scoperta in proprietà ossia il mappale 204 sub 3, ad Est ed Ovest in adiacenza con altre unità immobiliari di terzi e a Sud con la strada pubblica Via Giuseppe Garibaldi (cfr. all.to n. 7 elaborato planimetrico n. T104047 del 07/01/2026 con relativo elenco dei subalterni assegnati pratica n. T104048 del 07/01/2026).

L'area urbana ricadente sul mappale 204 sub. 3 confina invece a Nord con scoperto di terzi, ad Est in parte con area comune ed in parte con fabbricato di altra proprietà, a Sud con l'abitazione staggita e ad Ovest, oltre il muro in pietra, con scoperto di terzi salvi altri (cfr. all.to n. 3).

Accesso: l'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla pubblica Via Giuseppe Garibaldi, mentre l'accesso all'area urbana pertinenziale sita a Nord avviene direttamente dalla strada comunale Via Cal di Zoc, laterale alla strada principale di via Giuseppe Garibaldi, dove troviamo un unico ingresso comune ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi, privo di cancello carraio e pedonale.

Stato dei beni: gli immobili staggiti, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del C.T.U., **risultano non occupati da persone.** Tale situazione di **stato libero** viene altresì certificata anche dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Valdobbiadene con comunicazione pervenuta



tramite PEC del 02/01/2026 (cfr. all.to n. 8). L'esperto evidenzia inoltre che da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna con protocollo in ingresso n. 288311 del 30/12/2025 non è stato individuato alcun contratto di locazione / affitto / comodato registrato, stipulato a nome dell'esecutato sugli immobili colpiti dalla procedura di espropriazione giudiziale (cfr. all.to n. 9). Si segnala la presenza di numerosi materiali accatastati, mobili e immondizie di vario genere in completo stato di abbandono e di degrado. I locali pertanto necessitano di una pulizia generale con rimozione e asporto dei materiali e spazzatura in apposita discarica legalmente autorizzata allo smaltimento di tali rifiuti.

3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 01/12/2006 rep. n. 185619 racc. n. 6307 a rogiti del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso l'esecutato ha acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 2 del predetto atto viene riportata la dicitura *“La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.”* (cfr. all.to n. 10 titolo notarile di compravendita). Si evidenzia che anche nel rogito notarile è stata indicata l'ubicazione dell'area urbana in via Giuseppe Garibaldi anziché in Via Cal di Zoc com'è in realtà.

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'alloggio e della pertinente area urbana, il sottoscritto C.T.U. valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita in più parti anche se divisi catastalmente, poiché nell'insieme ridurrebbe sul mercato sia il valore complessivo che l'appetibilità e l'esitabilità degli stessi in fase d'asta giudiziaria pubblica.

L'esperto pertanto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili staggiati, ha valutato che gli stessi non si prestino ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibili e pertanto si propone la formazione in un unico lotto** ai fini della vendita forzata giudiziale di cui alla presente valutazione estimativa.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutato “1” proprietario per la quota di 1/1
(cfr. all.to n. 11 elenco dati esecutato e creditore).

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e al soggetto esecutato. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui l'esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di procedura espropriativa giudiziale (cfr. all.to n. 10 atto notarile di compravendita).

6 – CREDITORI

- Creditore procedente
(cfr. all.to n. 11 elenco dati esecutato e creditore procedente)



7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile fino alla data del 23/04/2025, i beni pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. ISCRIZIONE del 06/12/2006: Registro Particolare 15574 Registro Generale 60238 Notaio Forte Gianluca Repertorio n. 185620/6308 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Popolare di Vicenza con sede in Vicenza (VI) Codice Fiscale 00204010243 Immobili siti in Comune di Valdobbiadene (TV)
- b. TRASCRIZIONE del 16/05/2008: Registro Particolare 12047 Registro Generale 18938 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/04/2008 Repertorio n. 611 atto UFFICIALE GIUDIZIARIO di Montebelluna a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede in Vicenza (VI) Codice Fiscale 00204010243 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Comune di Valdobbiadene (TV)
- c. TRASCRIZIONE del 23/04/2025: Registro Particolare 10709 Registro Generale 15212 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/04/2025 Repertorio n. 474 atto UFFICIALE GIUDIZIARIO di Lamezia Terme (CZ) a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Milano (MI) Codice Fiscale 05828330638 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Comune di Valdobbiadene (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata nelle date 10/12/2025, 07/01-10/03-11/03/2026 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-6-7) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 09/04/2026 (cfr. all.to n. 12).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 03/02/2026 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiti. L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 17/02/2026 il sopralluogo interno ed esterno degli immobili oggetto di pignoramento (cfr. all.to n. 13 verbale di apertura delle operazioni peritali).

Presenti al sopralluogo: il custode giudiziale del bene, un collaboratore del C.T.U. e il fabbro. Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza degli immobili pignorati, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la rispondenza dell'immobile alla legittimità urbanistica e catastale, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche / edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare staggito.



10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione è situata lungo la strada principale di via Giuseppe Garibaldi al civico n.98 mentre l'area urbana è ubicata in una laterale denominata Via Cal Di Zoc nel Comune di Valdobbiadene (TV), a circa 750 mt. dal centro (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 14 con relativa documentazione fotografica). La facciata Sud del fabbricato si affaccia direttamente verso la via Giuseppe Garibaldi dove troviamo anche il marciapiede pubblico (foto n. 01). Il lato Nord della proprietà, dov'è ubicata anche la pertinente area scoperta, è delimitato da una rete frangivento di colore verde (foto n. 02). L'accesso all'area urbana avviene da una stradina laterale denominata Via Cal di Zoc, priva di cancello pedonale/carraio, attraversando un ingresso ed un'area cementata comune, a servizio anche delle altre unità immobiliari presenti sul mappale 204 (foto nn. 03-04).

Abitazione Fg. 16 mapp. 203 sub. 2 e mappale 1006 graffiati tra di loro

L'alloggio è una porzione di un vecchio edificio sviluppato su tre piani fuori terra, la cui facciata principale risulta in pietre a faccia vista, mentre la facciata sita sul retro si presenta intonacata (foto nn. 01-02). Le condizioni esterne risultano apparentemente discrete, ma entrando nell'abitazione si percepisce una totale mancanza di manutenzione ed un completo stato di abbandono che rendono invivibile l'alloggio a meno di una pulizia generale con smaltimento del materiale presente (compresi elettrodomestici e immondizia con vetusti arredi e mobili vari) nonché si dovrà procedere a futuri interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario. La destinazione dei vari locali dell'alloggio è desunta puramente dalla documentazione catastale, in quanto in loco non è facilmente individuabile l'attuale destinazione viste e considerate le condizioni interne in cui versa l'abitazione.

Piano terra

Si accede all'abitazione tramite l'ingresso principale situato a Sud prospiciente direttamente dalla Via G. Garibaldi, dove troviamo il soggiorno-cucina di mq. 20,60 (foto nn. 05-06), il quale si collega al disimpegno di mq. 4,50 che permette tramite una porta esterna l'accesso all'area urbana pertinenziale, attualmente tamponata da vari bancali in legno (foto n. 07) che ne impediscono l'accessibilità, nonché al vano scale interno che porta ai piani superiori. La scala interna è dotata di scalini aventi delle alzate fuori norma e le pedate con forte pendenza e soprattutto versa in pessime condizioni con gradini in legno usurati e talvolta mancanti (foto n. 08). Tutto il piano terra misura un'altezza utile di ml. 2,65. Le pareti sono tinteggiate in gran parte di colore rosa, ma si possono intravedere alcune porzioni di pareti parzialmente tinteggiate di verde.

Piano primo

Salendo al primo piano troviamo un disimpegno di mq. 3,24 comunicante con una camera (denominata "1") di mq. 20,26 (foto nn. 09-10), un poggiolo di mq. 2,00 (foto n. 11) ed inoltre dallo stesso disimpegno si accede ad un servizio igienico di mq. 2,10 dotato di lavandino, water e angolo doccia (foto n. 12). Le pareti del bagno sono in parte composte da piastrelle di piccolo formato di varie sfumature di rosa, presenti anche sul pavimento, ed in parte tinteggiate di rosa, sulla porzione superiore. La camera "1" ha pareti tinteggiate di rosa e azzurro con forme e decorazioni di vari colori, soffitto giallo e azzurro e pavimento in parquet a quadrotti, che riprende anche il disimpegno. Le condizioni dei vari locali sono pessime con la presenza di rifiuti sparsi ovunque, specialmente sul poggiolo. Tutto il piano misura un'altezza utile di ml. 2,80 ad eccezione del servizio igienico che misura un'altezza netta da pavimento a soffitto pari a ml. 2,25.



Piano secondo

In continuità con la rampa di scale si accede al secondo piano dove troviamo un disimpegno di mq. 8,10 con altezza ml. 2,60 (foto nn. 13-14-15) comunicante con la camera ("2") di mq. 15,00 avente altezza pari a ml. 2,80 (foto nn. 16-17) la quale è dotata di un piccolo poggiole di mq. 0,60 che si affaccia direttamente sulla Via G. Garibaldi (foto n. 18). Le pareti del disimpegno sono tinteggiate di bianco mentre quelle della camera di verde acqua e i soffitti sono entrambi di colore bianco. L'Esperto segnala che nel corridoio / disimpegno è presente una piccola botola di accesso alla soffitta alla quale però non è stato possibile accedere per motivi di impedimento per accumulo di diverso materiale presente. Rispetto ai piani precedenti, il piano secondo risulta essere in condizioni peggiori in merito al deposito di rifiuti di diversa natura e genere (cfr. all.to n. 15 piante piano terra, primo e secondo dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 17/02/2026).

RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno, nella maggior parte sono molto rovinate, di colore chiaro per le camere, mentre le restanti sono marroni. Il portone d'ingresso è in legno a due ante con inserti in vetro. Tutti i fori esterni presentano scuri in legno a due ante di color verde bottiglia alquanto deteriorati, così pure le finestre sono in parte danneggiate con alcuni vetri rotti con serrature non funzionanti. Non è presente alcun impianto funzionante e tantomeno attivo al momento del sopralluogo. A prima vista esiste la sottotraccia dell'impianto elettrico e delle tubazioni dell'impianto idrico e sanitario ma sono completamente in disuso e in completo stato di abbandono ed incuria essendo gli stessi non più utilizzati e quindi completamente fuori norma ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia impiantistica.

Area urbana - Scoperto Fg. 16 mapp. 204 sub. 3

Lo scoperto sito a Nord è raggiungibile sia dall'interno dell'abitazione staggita, sia dall'esterno passando da Via Cal di Zoc, ma al momento del sopralluogo la prima opzione non è stata possibile vista la presenza di diverso materiale accatastato a ridosso della porta, come sopra descritto. L'area urbana è ricavata in parte al di sotto dell'appendice del bagno e del poggiole del piano primo, risultando quindi in parte coperta. La stessa è delimitata da una recinzione in rete frangivento e presenta al suo interno un grosso accumulo di rifiuti, spazzatura e oggetti di varie dimensioni, compresi diversi elettrodomestici (foto nn. 19-20).

Si segnala che non è stato possibile individuare in loco i limiti della proprietà data la presenza di notevole materiale accatastato ovvero rifiuti e immondizie di vario genere e natura che precludevano l'accesso sia dall'esterno che dall'interno dell'abitazione. La consistenza dell'area urbana che verrà presa a riferimento per la valutazione di stima è quella riportata nelle risultanze catastali.

RIFINITURE ED IMPIANTI

L'unità immobiliare non è dotata di alcun impianto.

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. La redazione dell'APE non è a carico della procedura esecutiva.



12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 24/06/2025 è stata adottata la Variante n. 17 al Piano degli Interventi, la quale classifica la zona in cui ricadono gli immobili in zona RS-Consolidato Residenziale Storico normata dall'art. 6.3 delle N.T. Lo stesso articolo norma altresì il vincolo del fabbricato rientrante nel Perimetro di Centro Storico. L'edificio ricade infine nel grado di protezione n. 3-3a-4 normato dall'art. 2.13 - All.B1 delle N.T. (cfr. all.to n. 16).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Valdobbiadene, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativamente agli immobili oggetto di stima. Con comunicazione via PEC del 09/02/2026 l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene ha comunicato che non esiste alcuna documentazione nell'archivio delle pratiche edilizie in quanto l'epoca di costruzione dell'edificio risale al periodo 1901-1945. L'Ufficio Comunale ha comunque inoltrato una planimetria delle unità immobiliari staggite ricavata da una richiesta di idoneità alloggio presentata dai precedenti proprietari in data 06/02/2007. L'Esperto evidenzia che tale planimetria non identifica la regolarità degli immobili in quanto è priva di un titolo edilizio che certifichi lo stato di legittimità ai fini urbanistici / edilizi (cfr. all.to n. 17).

Essendo stato dichiarato dal Comune che non esiste alcun titolo edilizio, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380 /2001 e s.m.i. lo stato legittimo del fabbricato staggito è legalmente rappresentato dalla scheda catastale di primo impianto ossia quella risultante agli atti del Catasto Fabbricati depositata in data 05/10/1939 con protocollo n. 4199873.

Pertanto lo stato di partenza per determinare la conformità e la legittimità dello stato di fatto degli immobili è la situazione presente agli atti catastali (cfr. all.to n. 2).

Onde verificare ed accertare l'effettiva presenza ante '67 degli immobili staggiti è stata eseguita una ricerca storica della mappa d'impianto del Catasto Terreni Italiano le quali sono state completate principalmente tra la fine del XIX secolo e il 1931 (secondo la Legge 3682/1886 e il R.D. 1572/1931), dalla quale si evince l'esistenza degli stessi (cfr. all.to n. 18).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto allo stato risultante dalla planimetria catastale di primo impianto del 05/10/1939.

Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto rilevato e l'ultima planimetria in atti catastali, le difformità edilizie risultano essere (cfr. all.to n. 19 – piante dello stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto presente agli atti catastali):

Difformità dell'abitazione mapp. 203 sub. 2 e mapp. 1006 graffiati tra di loro :

Piano terra:

- a) Demolizione parziale di un tratto di muro interno nel locale cucina;
- b) Realizzazione di un divisorio interno nel locale cucina per il ricavo di un disimpegno per accedere al vano scale e alla porta di uscita sul retro;



Piano primo:

- c) Realizzazione di un piccolo servizio igienico sul lato Nord-Est con apertura totale del foro finestra per il ricavo di una porta con lieve traslazione del muro esterno;
- d) Realizzazione di un piccolo poggiolo lato Nord-Ovest con apertura di un foro porta;
- e) Traslazione dell'intero divisorio interno della camera fino al limite del vano scale con conseguente aumento della superficie utile netta di pavimento della stessa;
- f) Riduzione della superficie netta di pavimento del disimpegno notte ex passaggio;

Piano secondo:

- g) Piccola traslazione parziale del muro esterno lato nord -est a piombo con quello del piano primo;
- h) Lieve traslazione del foro finestra a seguito della piccola traslazione parziale del muro esterno;
- i) Realizzazione del vano scale in continuazione a quello del piano primo con prolungamento della rampa della scala per accedere al piano secondo;
- j) Traslazione del divisorio interno con modifica della superficie utile netta di pavimento della camera e del disimpegno;
- k) Realizzazione di una piccola botola di accesso alla soffitta del sottotetto.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITA' URBANISTICA / EDILIZIA

L'esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valdobbiadene per verificare se esiste la possibilità di sanare la situazione di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e così espone:

- Per la difformità di cui al punto a) questa rientra nella tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e pertanto non costituisce violazione edilizia;
- In merito alle difformità per tutti gli altri punti, le stesse possono essere sanate tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, in forza all'applicazione degli artt. 34-bis e 36-bis del DPR 380/2001 modificato con il D.L. n. 69 del 29/05/2024 convertito in Legge n. 105 del 24/07/2024 denominato Decreto "Salva Casa" con pagamento di una sanzione amministrativa forfettaria pari a € 1.032,00, oltre ad oneri e costo di costruzione per i quali si stima una somma di € 1.000,00 circa, nonché ai diritti di segreteria e alle spese tecniche per la redazione e stesura della pratica edilizia da presentare al Comune di Valdobbiadene e la redazione della variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Fabbricati di aggiornamento della scheda catastale tramite la procedura Docfa per un costo totale di circa € 3.500,00. L'esperto pertanto valuta i costi per sanare lo stato di fatto dell'alloggio per un totale complessivo stimato di € 5.500,00 circa.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, si fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative su esposte. Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito



dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. L'aggiudicatario ha 120 giorni di tempo dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 del Testo Unico sull'Edilizia e s.m.i.).

16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Valdobbiadene – Ufficio Tributi - a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura espropriativa se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte dell'esecutato nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che alla data del 24/12/2025 esiste un pregresso ai fini IMU pari a Euro 1.340,00 a cui vanno aggiunti le sanzioni e gli interessi (cfr. all.to n. 20 – Comunicazione del Comune di Valdobbiadene del 24/12/2025 prot. n. 29644/2025).

17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'abitazione e della pertinente area urbana si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni similari compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Valdobbiadene zona extra urbana/periferica.



17.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

17.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato e trasparente.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Espropriazione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025) per i beni simili relativi al Comune di Valdobbiadene – Fascia/zona: Extra urbana/Zona periferica: frazione San Vito e San Pietro di Barbozza - Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1000

Per un valore di mercato medio pari a 910,00 €/mq.

- B) 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 e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo 796,00 €/mq.

Valore medio 885,00 €/mq.

Valore massimo 973,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione congrua anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli



ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (più di 80 anni)	0,55 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del prezzo risulta essere 0,55.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'abitazione e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(910,00 \text{ €/mq.} + 885,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 897,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui si ottiene:

$$897,50 \text{ €/mq.} \times 0,55 = \underline{493,63 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Valdobbiadene si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – abitazione ad angolo su 2 piani fuori terra composta al piano terra da ingresso, sala da pranzo, cucinino, bagno e garage e al piano primo da tre camere e terrazzo. Necessari interventi di ristrutturazione. Prezzo di vendita € 54.000,00 per 120 mq. (450,00 €/mq.);
- Annuncio 2 – terratetto su tre piani da ristrutturare. Prezzo di vendita € 99.000,00 per mq. 126,00 commerciali (785,71 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Valdobbiadene ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, finiture, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(450,00 \text{ €/mq.} + 785,71 \text{ €/mq.}) / 2 = 617,86 \text{ €/mq.}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(493,63 \text{ €/mq.} + 617,86 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{555,75 \text{ €/mq.}}$$

17.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione (mapp. 203 sub. 2 e mapp. 1006 graffati)

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) abitazione – piano terra
Mq. 32,46 x 1,00 Mq. 32,46
- S.E.L. abitazione – piano primo
Mq. 35,96 x 1,00 Mq. 35,96
- S.E.L. poggiolo – piano primo



Mq. 2,55 x 0,25	Mq. 0,64
- S.E.L. abitazione – piano secondo Mq. 30,07 x 1,00	Mq. 30,07
- S.E.L. poggiolo – piano secondo Mq. 0,60 x 0,25	<u>Mq. 0,15</u>
Totale superficie commerciale	Mq. 99,28
Area urbana (mapp. 243 sub. 3)	
- superficie area scoperta mq. 9,00 Mq. 9,00 x 0,08	Mq. 0,72
<u>Totale complessivo superficie commerciale</u>	<u>Mq. 100,00</u>

17.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{UPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{UOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA

$$\text{Mq. } 100,00 \times 555,75 \text{ €/mq} = \mathbf{55.575,00 \text{ €}}$$

17.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese ammontano a:

Euro 55.575,00

Visto lo stato di abbandono e di degrado in cui si trovano gli immobili, che necessitano di una pulizia profonda ma soprattutto di rimuovere i materiali e rifiuti vari abbandonati, si stima una spesa di circa € 5.000,00 compreso il trasporto in discarica autorizzata

a detrarre:

spese per la sanatoria edilizia Euro - 5.500,00

spese per smaltimento materiale/rifiuti Euro - 5.000,00

Valore netto degli immobili: Euro 45.075,00

18 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,



- mancata attività di marketing,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

Euro 45.075,00 – 20% = Euro 36.060,00

19 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, il loro stato libero, verificata la proprietà in capo all'esecutato, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad una pubblica asta giudiziaria è pari a:

€ 36.000,00 (diconsi Euro Trentaseimila/00) per l'intera proprietà in capo all'esecutato arrotondato per difetto.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 16 pagine con n. 21 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato peritale con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 13/04/2026

L'Esperto stimatore
– *Salvalaio geom. Loris* –



20 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – Visura per soggetto aggiornata al 10/12/2025 prot. n. T274814/2025*
- All.to n. 2 – Scheda catastale abitazione Sez. Urb. A Fg. 16 mapp. 203 e 1006 graffiati tra loro sub. 2 prot. n. T115131 del 10/12/2025*
- All.to n. 3 – Elaborato planimetrico Sez. Urb. A Fg. 16 Mapp. 204 prot. n. T106721 del 07/01/2026 e relativo elenco subalterni assegnati prot. n. T106725 di pari data*
- All.to n. 4 – Visura storica per immobile Fg. 16 mapp. 203 prot. n. T101899 del 11/03/2026*
- All.to n. 5 – Visura storica per immobile Fg. 16 mapp. 204 prot. n. T102452 del 11/03/2026*
- All.to n. 6 – Estratto di mappa catastale prot. pratica T304512/2026 del 10/03/2026 in formato A4 con evidenziati i mappali in oggetto*
- All.to n. 7 – Elaborato planimetrico Sez. Urb. A Fg. 16 Mapp. 203 prot. n. T104047 del 07/01/2026 e relativo elenco subalterni assegnati prot. n. T104048 di pari data*
- All.to n. 8 – Comunicazione tramite PEC del 02/01/2026 ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Valdobbiadene*
- All.to n. 9 – Risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Montebelluna in merito all'assenza di contratti di locazione / affitto / comodato stipulati dall'esecutato*
- All.to n. 10 – Atto di compravendita del 01/12/2006 rep. n. 185619 racc. n. 6307 a rogiti del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso*
- All.to n. 11 – Elenco dati esecutato e creditore procedente*
- All.to n. 12 – Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 09/04/2026*
- All.to n. 13 – Processo verbale di apertura delle operazioni peritali del 17/02/2026 sugli immobili staggiti*
- All.to n. 14 – Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare*
- All.to n. 15 – Piante dello stato di fatto rilevato dell'abitazione e dello scoperto*
- All.to n. 16 – Estratto del P.I. Comune di Valdobbiadene con relativa legenda ed estratto delle N.T.O.*
- All.to n. 17 – Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene del 09/02/2026 in merito all'assenza di titoli edilizi presso gli atti comunali*
- All.to n. 18 – Estratto di mappa d'impianto del Catasto dei Terreni primi anni '900*
- All.to n. 19 – Piante dello stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto presente agli atti catastali in base alla scheda catastale del 05/10/1939*
- All.to n. 20 – Comunicazione del Comune di Valdobbiadene del 24/12/2025 prot. n. 29644/2025 – Ufficio Tributi in merito al debito IMU del debitore esecutato*
- All.to n. 21 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria*
- All.to n. 22 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente e al custode giudiziale*
- All.to n. 23 – Ricevuta della raccomandata spedita tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati all'esecutato "1"*

