



TRIBUNALE ORDINARIO - MANTOVA

PROCEDURE CONCORSUALI

19/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giudice Sig. Dott. Mauro Pietro Bernardi

CUSTODE:

Avv. Emiliano Caiani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DEBORAH GAGLIARDI

CF:GGLDRH71S63F205F

con studio in BRUGHERIO (MB) via dei Mille, 112

telefono: 0392878493

email: deborah.gagliardi@libero.it

PEC: deborah.gagliardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MANTOVA - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 19/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a QUINTO DI TREVISO via Guglielmo Marconi 8 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova a Quinto di Treviso (TV) ed è costituito da n.3 locali con servizi e cucina abitabile. L'esposizione Sud-Est rende l'ambiente luminoso anche se si trova al piano terra rialzato. Da licenza edile la cucina ed il soggiorno erano due ambienti divisi da un muro interno che nel tempo è stato rimosso. In occasione della vendita occorrerà sanare tale abuso edilizio con relativa pratica edile (CILA) e successivamente presentare relativa variazione catastale. Il bagno, stando alle finiture, sembrerebbe stato rifatto intorno a metà anni '80; nel resto dell'appartamento si riconosce una pavimentazione coeva alla costruzione (1973): in marmo nella zona cucina/soggiorno e in legno (parquet) nelle camere. I serramenti sono in legno, coevi alla costruzione dello stabile (1973).

Gli impianti non sono a norma di legge in quanto appaiono antecedenti alla normativa di riferimento: Decreto Ministeriale 37/2008.

La stima riguarda anche un box seminterrato di 39 mq, piastrellato (vedi foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di h. 2.80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 251 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 8 - Quinto di Treviso (TV), piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 8 Quinto di Treviso (TV), piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 8 - Quinto di Treviso (TV), piano: piano terra rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.686,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.686,50
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 29/01/2021, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 15/02/2021 a Treviso ai nn. 001467 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 450,00 euro/mese

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2010 a firma di Gianluca Forte , registrata il 10/05/2010 a Treviso ai nn. 8557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo bancario.

Importo ipoteca: 264.000,00.

Importo capitale: 132.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a contratto di mutuo per acquisto immobile sito in Quinto di Treviso (TV) via Guglielmo Marconi, piano terra

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non ha un amministratore che gestisce le spese condominiali, per questo motivo non si riescono a quantificare eventuali spese insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto notarile (dal 29/04/2010), con atto stipulato il 29/04/2010 a firma di Gianluca Forte, registrato il 10/05/2010 a Treviso ai nn. 8551

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di visura catastale (dal 10/10/1990 fino al 01/01/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di visura catastale (dal 01/01/1992 fino al 10/05/2010)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da un accesso agli atti presso il Comune di Quinto di Treviso (TV) è risultato quanto segue:

- Licenza Edilizia, basata su un progetto approvato in data 01/12/1973, di cui sono depositati presso il Comune di Quinto di Treviso (TV) i relativi disegni. In data 30/11/1973 l'Ufficio Tecnico, sezione Edilizia Privata, del Comune di Quinto di Treviso (TV) ha espresso parere favorevole al progetto presentato. Su tale documento sono espressi anche i pareri favorevoli dell'Ufficio Sanitario e della Commissione Edilizia n.17.

Dal Piano degli Interventi 2019/24 - variante 3 - Disciplina del suolo, zone significative, sistema degli insediamenti - l'immobile urbanisticamente ricade in zona T2: zona di "Tessuto consolidato".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **166/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato a 4 alloggi, presentata il 17/10/1973 con il n. 5826 di protocollo, rilasciata il 01/12/1973 con il n. 5826 di protocollo

Permesso di Abitabilità N. **166/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato con 4 alloggi, rilasciata il 13/07/1974 con il n. 166/73 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato di 4 alloggi, tre piani, in via Guglielmo Marconi 8, sez. censuaria B.

Certificato di Collaudo N. **166/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato a forma rettangolare elevato a due piani fuori terra, più uno scantinato in via G. Marconi, Quinto di Treviso (TV), rilasciata il 01/07/1974.

Il Certificato di Collaudo è validato anche dal timbro del Genio Civile di Treviso in data 2 luglio 1974 prot. n.1391.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Elaborati approvati in data 30.09.2024 con D.C.C. n.35, l'immobile ricade in zona T2: tessuto consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il tessuto consolidato è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968.

La zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968 comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A" (cioè gli agglomerati urbani di pregio storico-artistico). Si tratta di aree con un impianto urbanistico definito e dove la funzione prevalente è la residenza, ma l'assetto può essere modificato in base agli interventi previsti.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'art. 15 delle presenti norme. E' ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m²). Sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 500 m² e fino a 2.500 m²), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate. Con riferimento all'art. 15 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:

- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lapdance, streap-tease - privèe e simili, discoteche o sale da ballo; - impianti sportivi privati a servizio della residenza; - commerciale all'ingrosso; commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate; - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 15 co.1 - 4° punto, depositi all'aperto; - rurale; - tutte quelle destinazioni che a giudizio del Responsabile dell'ufficio tecnico possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'art. 4, sulla base: - degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 lett. a), b), c), d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente; - degli ampliamenti nel limite dell'indice di tessuto o secondo le quantità definite dal PI (art.17 co.8 NTO) anche mediante un nuovo corpo staccato; nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela individuati nelle cartografie di PI e nell' allegato E "Repertorio dei beni culturali" redatte ai sensi dell'art. 40 LR.11/2004. Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato. 5. E' consentito, previo parere favorevole del responsabile dell'ufficio tecnico, il riutilizzo dei corpi precari e/o aggiunti purché legittimi, mediante accorpamento all'edificio principale.

Nel tessuto consolidato sono di seguito definiti i rispettivi parametri urbanistici:

indice utilizzazione fondiaria (uf): 0,62 altezza: 12,5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che l'ultimo stato assentito dell'immobile fa riferimento al permesso di abitabilità del 13.07.1974. La relativa scheda catastale risale al 15.07.1974. Dai disegni depositati in Comune e dalla scheda catastale si evince un muro divisorio tra la cucina ed il soggiorno che ad oggi non è presente. Tale incongruenza rappresenta motivo di necessaria pratica edile in sanatoria. La documentazione a corredo dell'immobile non prevede alcuna Dichiarazione degli Impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica tavolati interni. (normativa di riferimento: art.6 bis DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia, in particolare comma 5 che stabilisce sanzione di 1.000,00 euro)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edile (CILA in Sanatoria + sanzioni amministrative): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione dei tavolati interni (normativa di riferimento: art. 29, comma 1-bis, della legge 52/1985 e Legge 122/2010)

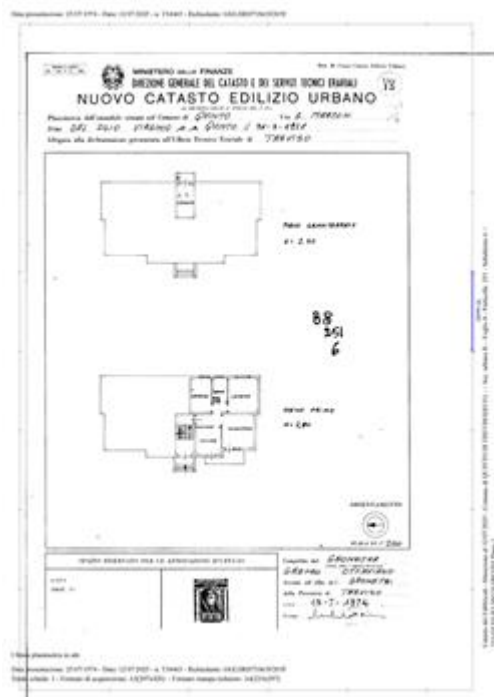
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria e successiva presentazione di Variazione Catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN QUINTO DI TREVISO VIA GUGLIELMO MARCONI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a QUINTO DI TREVISO via Guglielmo Marconi 8 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione si trova a Quinto di Treviso (TV) ed è costituito da n.3 locali con servizi e cucina abitabile. L'esposizione Sud-Est rende l'ambiente luminoso anche se si trova al piano terra rialzato. Da licenza edile la cucina ed il soggiorno erano due ambienti divisi da un muro interno che nel tempo è stato rimosso. In occasione della vendita occorrerà sanare tale abuso edilizio con relativa pratica edile (CILA) e successivamente presentare relativa variazione catastale. Il bagno, stando alle finiture, sembrerebbe stato rifatto intorno a metà anni '80; nel resto dell'appartamento si riconosce una pavimentazione coeva alla costruzione (1973): in marmo nella zona cucina/soggiorno e in legno (parquet) nelle camere. I serramenti sono in legno, coevi alla costruzione dello stabile (1973).

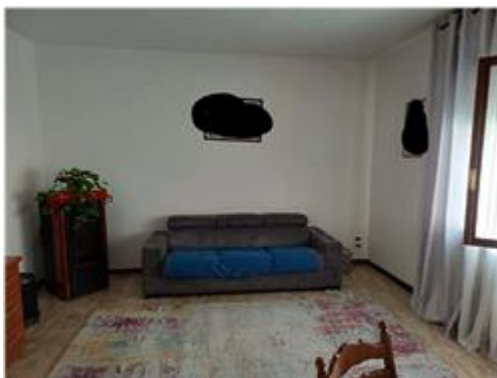
Gli impianti non sono a norma di legge in quanto appaiono antecedenti alla normativa di riferimento: Decreto Ministeriale 37/2008.

La stima riguarda anche un box seminterrato di 39 mq, piastrellato (vedi foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di h. 2.80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 251 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 8 - Quinto di Treviso (TV), piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 8 Quinto di Treviso (TV), piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono i centri importanti vicini a Quinto di Treviso sono: Treviso, il capoluogo provinciale, e altri comuni come Paese, Ponzano Veneto, Zero Branco, Preganziol, Morgano e Istrana, situati nella stessa provincia di Treviso e facilmente raggiungibili.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: villa Memo, i mulini di Quinto di Treviso, lago Al bacino, fiume Sile.





SERVIZI

supermercato
parco giochi
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante stazione autobus distante 550 mt,
8 minuti a piedi
ferrovia distante stazione chiusa temporaneamente
aeroporto distante 10 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Se si intervenisse come segue:

- sostituzione serramenti
- coibentazione involucro opaco (muri esterni, solai, tetto)
- sostituzione del generatore esistente

si raggiungerebbe la classe energetica C ed un indice di prestazione pari a 67,40 kWh/mq anno. L'investimento rientrerebbe dopo 9 anni.



CLASSE ENERGETICA:



[135 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 4546/2021 registrata in data 20/01/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 8 - Quinto di Treviso (TV), piano: piano terra rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: tre locali + servizi in Quinto di Treviso (TV)

Indirizzo: via Guglielmo Marconi, 8

Superfici principali e secondarie: 84
 Superfici accessorie: 39
 Prezzo: 132.390,00 pari a 1.076,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: tre locali + servizi + box in via Guglielmo Marconi, 8 - Quinto di Treviso (TV)
 Indirizzo: via Guglielmo Marconi, 8 Quinto di Treviso (TV)
 Superfici principali e secondarie: 84
 Superfici accessorie: 39
 Prezzo: 101.000,00 pari a 821,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione sul sito "Immobiliare.it" ha dato come risultato un valore medio di mercato pari a 101.000,00 euro (appartamento + garage).

La valutazione al metro quadrato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce un prezzo per immobili in ottimo stato: 1200,00/1.500,00 euro/mq

La valutazione al metro quadrato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce un prezzo per box: 810,00/1.000,00 euro/mq

Siccome i beni immobili non sono in ottimo stato si considerano i prezzi di mercato più bassi per un totale pari a: 132.390,00 euro (appartamento + garage).

La media tra 101.000,00 euro e 132.390,00 è pari a **116.695,00 euro**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.695,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione valore dell'immobile perché occupato	-35.008,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.686,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.686,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile sono stati considerati: la localizzazione (zona, servizi), le caratteristiche dell'immobile (metratura, stato manutentivo, impianti, efficienza energetica), i dati di mercato (prezzi di immobili simili), e la destinazione d'uso.

E' stata utilizzata la seguente formula: Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito.

Superficie Commerciale: è la superficie calcolata in metri quadrati.

Quotazione al Metro Quadro: è il prezzo medio di mercato per metro quadrato nella zona specifica.

Coefficienti di Merito: sono fattori correttivi che aumentano o diminuiscono il valore. Ad esempio, una buona manutenzione, un'efficienza energetica elevata o la presenza di spazi esterni come balconi o giardini aumentano il valore, mentre un cattivo stato di manutenzione o una bassa classe energetica lo riducono.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	81.686,50	81.686,50
				81.686,50 €	81.686,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.686,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.686,50**

data 27/11/2025

il tecnico incaricato
DEBORAH GAGLIARDI