

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 325/2024

Relazione dell'esperto stimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. in data 20/06/2025; prestava giuramento telematico in data 24/06/2025. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 21/01/2026. In data 04/07/2025 inviava al Custode il riscontro della documentazione in fascicolo con la trasmissione degli elaborati catastali utili all'identificazione in loco dei beni pignorati e l'aggiornamento delle formalità. In data 10/10/2025 si effettuava il sopralluogo presso i beni congiuntamente al Custode, presente L'Esecutata "1" e le assistenti sociali procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico, senza impedimenti, ritardi o irregolarità.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – quota della piena proprietà

Il lotto è costituito da un alloggio a piano rialzato, garage e magazzino a piano interrato.

Il bene ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31030 – DOSSON di Casier (TV) – via Canova n. 12

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato in linea con tre corpi scala, a tre piani fuori terra e un interrato. L'alloggio si trova a piano rialzato nel corpo centrale (catastalmente piano terra) servito dalla scala "B".



L'accesso all'alloggio avviene dalla strada via Canova e attraverso una scala esterna con sei gradini si arriva al pianerottolo a piano rialzato, al portone di ingresso, allo spazio distributivo interno condominiale e attraverso una porta antieffrazione di tipo semplice si accede all'alloggio.

Al magazzino a piano interrato si accede dalla scala interna condominiale che conduce a una camminamento aperto, cortile, al corridoio di distribuzione ai magazzini e attraverso una porta in lamiera al vano magazzino.

Si accede al garage dalla corsia interna comune sub. 5 e con basculante in lamiera zincata al vano garage.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CASIER (codice B965)

Catasto Fabbricati – via Antonio Canova n. 12 scala B

S.	Fg	MN	sub	Cat.	Cl.	P	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E	R.C.
A	1	3081	22	A/2	2	T	vani 3,5	mq 74	mq 71	379,60 €
A	1	3081	79	C/6	3	S1	mq 14	mq 14	-	27,48 €
A	1	3081	124	C/2	2	S1	mq 3	mq 4	-	4,65

CONFINI DEL LOTTO

Da Nord in senso orario:

MN 3081 - sub. 22, appartamento piano rialzato: distacco su parete perimetrale sub. 13, sub. 23, sub. 21, sub. 2 vano scale B.C.N.C.;

MN 3081 - sub. 79, garage: parete contro terra, sub. 80, sub. 5 corsia di manovra B.C.N.C., sub. 78;

MN 3081 - sub. 124, magazzino: sub. 6 B.C.N.C., sub. 102, sub. 125, sub. 8 B.C.N.C.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Agli Esecutati "1" e "2" i beni staggiti sono pervenuti per le quote di ½ ciascuno per:



SERVITU' – ATTI – CONVENZIONI

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Dalla Relazione Notarile del 06/11/2024, dalle ispezioni e dall'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 03/12/2025.

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 12/08/2024 n.ri 31293/22788

Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] Tribunale di Treviso, pignorata la quota di 1/2 di Catasto Fabbricati, Comune di Casier, sez. A, Fg. 1, MN 3081 sub. 22, sub. 79, sub. 124 a favore di Soggetto "3" contro Esecutata "1".

Trascrizione in data 30/10/2024 n.ri 39360/28508

Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] Tribunale di Treviso, pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Casier, sez. A, Fg. 1, MN 3081 sub. 22, sub. 79, sub. 124 a favore di Soggetto "4" contro Esecutati "1" e "2".

Trascrizione in data 20/12/2024 n.ri 47843/34521

Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] Ufficiali Giudiziari di Treviso , pignorata la quota di 1/2 di Catasto Fabbricati, Comune di Casier, sez. A, Fg. 1, MN 3081 sub. 22, sub. 79, sub. 124 a favore di Soggetto "3" contro Esecutato "2".



Iscrizioni pregiudizievoli

Iscrizione in data 22/03/2006 n.ri 13700/3307

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/03/2006 rep.

██████████ Notaio "A" a favore di Soggetto "5" contro Esecutati "1" e "2"; capitale

€ 150.000,00 totale € 300.000,00 durata 30 anni. Gravante sui beni Catasto

Fabbricati, Comune di Casier, sez. A, Fg. 1, MN 3081 sub. 22, sub. 79, sub. 124.

Iscrizione in data 17/07/2024 n.ri 26658/4035

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del ██████████ Giudice di

Pace di Treviso a favore di Soggetto "3" contro Esecutati "1" e "2"; capitale € 4.826,07

totale € 10.000,00. Gravante sui beni Catasto Fabbricati, Comune di Casier, sez. A,

Fg. 1, MN 3081 sub. 22, sub. 79, sub. 124.

Si rinvia alla Certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova a Dosson di Casier, in zona residenziale costituita per la maggior parte da case a schiera dalla tipologia abbinata, da piccoli condomini generalmente a due/tre piani e da condomini dalla tipologia in linea; la zona ha una prevalenza di nuova edificazione.

L'alloggio è inserito in un edificio a tre piani fuori terra e un interrato; si trova nelle immediate vicinanze di un parco urbano; la strada via Canova conduce alla viabilità principale di collegamento con i centri urbani territorialmente prossimi, denominata "strada Terraglio". Dista circa 5 km dal centro di Treviso e 1,5 km da un grande e recente supermercato, la scuola primaria dista 1,5 km.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un alloggio a piano rialzato composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere e un bagno; a piano interrato il magazzino e il garage.



DIMENSIONI

- appartamento piano rialzato, altezza ml 2,70, superfici interne nette: soggiorno con angolo cottura (mq 24,23), disimpegno (mq 6,85), camera 1 (mq 13,82), bagno (mq 4,05), camera 2 (mq 9,30), loggia (mq 7,70); superficie lorda mq 69,15;

- garage, piano interrato, altezza ml 2,40 (mq 13,08); superficie lorda mq 14,22;

- magazzino, piano interrato, altezza ml 2,00 (mq 2,70); superficie lorda mq 3,25.

Nota: le superfici e le altezze approssimate sono indicate come descrittori della consistenza al fine di connotare la geometria degli spazi e degli ambienti; sono state rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e/o per confronto con gli elaborati tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali; non sono da ritenersi strumenti prodromi a sanatorie, per il cui fine andrà eseguito un rilievo strumentale puntuale e complessivo da parte di tecnico abilitato e incaricato.

L'identificazione dell'uso dei vani è riferita alla situazione rilevata, questa può in parte differire dal titolo edilizio di riferimento e dalla indicazione catastale, i quali sono prevalenti (cfr. §: "Conformità edilizia").

DIMENSIONI

Alle superfici individuate vengono applicati i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari).

	Sup. lorda	Rap. mercantile	Sup. commerciale
appartamento	69,15	1,00	69,15
loggia	7,70	0,50	3,85
garage	14,22	0,50	7,11
magazzino	3,25	0,50	1,63
Sommano		mq/comm	81,74



IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

Appartamento. L'appartamento, con vetustà di 27 anni, si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti.

Pavimenti. In piastrelle di medio formato e di colore chiaro uguali per tutte le stanze, di formato più piccolo nel bagno; gres di piccolo formato nella loggia. **Rivestimenti.**

Piastrelle ceramiche nel bagno nell'angolo cottura. **Serramenti.** Porte interne in legno tamburato impiallacciate legno; serramenti finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno tinteggiato; portoncino di ingresso antintrusione di tipo semplice; davanzali in marmo, scelta commerciale. **Tinteggiature.** Tinteggiatura a civile. **Impianto idrico-**

sanitario. Sanitari e rubinetteria in discreto stato, scelta commerciale; wc, bidet, lavabo, vasca, attacchi lavatrice. **Impianto di riscaldamento.** Autonomo con radiatori in alluminio, caldaia a gas in armadio entro armadietto cucina. Dal libretto caldaia,

ricevuto dall'Esecutata "1", risulta che la caldaia è stata installata in data 04/03/2016 prodotta dalla ██████████, matricola ██████████, modello MINI EOLO 24, Codice Catasto n. ██████████, ultimo intervento di pulizia caldaia in data 18/12/2023. **Impianto condizionamento.** Unità interna nel corridoio, esterna sulla

loggia. **Impianto elettrico.** Con quadro salvavita. **Impianto citofonico.** Con videocitofono. **Impianto televisivo.** Presa televisiva in soggiorno e in camera 1.

Impianto antifurto. Non presente. **Acqua.** Approvvigionamento da rete pubblica.

Fognatura. Allacciamento alla rete pubblica. **Energia elettrica.** Allacciamento a rete.

Non si è provveduto alla verifica di funzionamento degli impianti.

L'alloggio è classificato nell'Attestato di Prestazione Energetica in classe energetica

"E"; il certificato ha validità fino al 31/03/2029.

Garage. Pavimento in cemento lisciato, portone basculante in lamiera zincata ad



apertura manuale, pareti intonacate tinteggiate, allacciamento alla rete elettrica,

illuminazione puntuale a soffitto.

Magazzino. Pavimento in cemento lisciato, porta in lamiera zincata, pareti intonacate tinteggiate.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

Dalla consultazione del portale telematico del Comune di Casier: "Piano degli Interventi Vigente" del 29/12/2022, si evince che l'area su cui sorge il fabbricato risulta nel P.I. individuata come Zona omogenea "C2" che comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale (N.T.O. art. 24).

In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. In queste zone sono consentite, attività direzionali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con Sp non superiore a due volte la Sv. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli insediamenti commerciali dovrà essere uguale o superiore a quella prevista dall'art. 30 bis delle NTO.

Nella carta delle varianti di natura paesaggistica si trova in prossimità di Itinerario ciclabile esistente (NTO art. 18.4).

Tutti gli elaborati del Piano degli Interventi sono consultabili sul sito istituzionale del Comune di Casier all'indirizzo internet:

<https://www.comune.casier.tv.it/pi/>

CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Casier risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Edilizia n. 92/158 del 14/01/1993 per “*Costruzione di un fabbricato residenziale*”;
- D.I.A. prot. 8279 del 09/08/1996 per “*Variante in corso d’opera alla C.E. 92/158*”;
- Concessione Edilizia in Variante n. 92/158/VR5 del 13/03/1998;
- D.I.A. prot. 6773 del 10/07/1998 per “*Modifiche alla lottizzazione Dosso Verde*”;
- Autorizzazione allo scarico del 30/09/1998 N. 246
- Collaudo statico Genio Civile prot. 1742 del 04/03/1998;
- Attestazione Certificato di Abitabilità del 21/12/1998.

DIFFORMITA’

Per la casa, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall’archivio del Comune di Dosson, evidenziando che gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche contenute nei titoli abilitativi non sono quotati, si descrivono le difformità in relazione alle superfici dichiarate.

La distribuzione interna dei vani appare come da progetto concessionato; si precisa che la camera 1 non ha la superficie minima di legge, la difformità appare essere ricompresa nelle tolleranze di legge. Gli altri vani presentano tutti dei leggeri scostamenti rispetto alle superfici dichiarate che parrebbero ricompresi nelle tolleranze di legge.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; si declina ogni responsabilità in merito all’eventuale



esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti di un rilievo strumentale di precisione e alle verifiche successive nonché alle possibili istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dal dlq 69/2024 convertito in L. 105/24.

CONFORMITA' CATASTALE

Si precisa che le planimetrie catastali sono state rasterizzata dall'ufficio catastale con le tecniche dell'epoca e risultano di difficile lettura; dal confronto visivo con lo stato rilevato appaiono conformi.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE



L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 14/07/2025 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non è stato possibile individuare contratti stipulati dagli Esecutati "1" e "2" che riguardino l'immobile interessato dalla procedura di esecuzione.

Al momento del sopralluogo l'Esecutata "1" mi riferiva di essere residente nell'alloggio assieme ai tre figli, di cui uno minore. Il custode mi inviava la ricerca di residenza di Esecutato "2" che non risiede nell'alloggio.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'Amministrazione Soggetto "6" trasmetteva alla scrivente i dati relativi alla gestione del Condominio con mail del 16/10/2025 e mi riferiva che le spese condominiali non pagate ammontano a:

consuntivo 2022/2023 € 4.114,95

consuntivo 2023/2024 € 771,24

consuntivo 2024/2025 € 1.446,44

preventivo 2025/2026 € 964,96

Le spese condominiali per la gestione ordinaria annuale ammontano in media a € 700,00 per l'appartamento in oggetto; non sono state deliberate spese straordinarie.

L'Amministratore mi trasmetteva la tabella millesimale dalla quale risulta che:

sub. 22 – appartamento (in millesimi): 16,645 generali di proprietà; 23,141 generali corpo A; 60,578 scala B; 62,407 ascensore B;

sub. 79 – garage (in millesimi): 0,505 generali di proprietà; 20,701 generali corpo A;



20,078 rampa di accesso al piano interrato; 29,986 area di manovra piano interrato

sub. 5;

sub. 124 – magazzino (in millesimi): 0,098 generali di proprietà; 0,136 generali corpo

A; 3,891 rampa di accesso al piano interrato; 32,468 area comune a piano interrato.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente, l'aggiudicatario dovrà sostenere, salvo aggiornamenti, un aggravio di spesa di € 2.217,68.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni medie attese in leggero calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante percezione di diminuzione dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle previsioni della B.C.E., non si apprezzano sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui costi delle forniture energetiche e dalla sempre più alta sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di



settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio/bassa.

Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla in prossimità di un parco urbano, il taglio medio dell'alloggio, il riscaldamento autonomo, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio e il centro storico della città; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: le finiture commerciali, la qualità energetica piuttosto bassa, le minime misure dei vani, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione dei beni è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su



spese condominiali	- 2.217,68 €
valore	112.218,32 €
per vendita all'asta del 25%, pari a	- 28.054,58 €
ottenendo un valore di stima	84.163,74 €
che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	84.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Quota della piena proprietà

Prezzo base d'asta: **€ 84.000,00** (euro ottantaquattromila /00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- MN 3081 planimetria catastale sub. 22 – sub. 79 – sub. 124;
- MN 3081 visura storica Catasto fabbricati sub. 22 – sub. 79 – sub. 124.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- un elenco e una ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione esito locazioni.

4. Atto di provenienza:

- Atto Notaio "A" in Treviso, [REDACTED]

5. Comune di Casier:

- convenzione di lottizzazione, Notaio "B" di Treviso in data [REDACTED]
- [REDACTED]
- convenzione Notaio "C" di Treviso in data [REDACTED]



- Concessione Edilizia n. 92/158 del 14/01/1993 per “Costruzione di un fabbricato residenziale”;
- D.I.A. prot. 8279 del 09/08/1996 per “Variante in corso d’opera alla C.E. 92/158”;
- Concessione Edilizia in Variante n. 92/158/VR5 del 13/03/1998;
- D.I.A. prot. 6773 del 10/07/1998 per “Modifiche alla lottizzazione Dosso Verde” e grafico;
- Autorizzazione allo scarico del 30/09/1998 N. 246 e grafico;
- Collaudo statico Genio Civile prot. 1742 del 04/03/1998;
- Dichiarazione conformità impianti elettrico;
- Dichiarazione conformità impianti sanitario;
- Attestazione Certificato di Abitabilità del 21/12/1998.
- Grafici piante;
- Grafici prospetti.

6. Documentazione sopralluogo:

- Fascicolo foto con n. 20 foto a colori;
- Schema rilievo di massima;
- A.P.E.

7. Documentazione Amministratore Condominiale:

- Mail;
- Tabella millesimale;
- Regolamento;
- Specchietto riassuntivo.

8. Scheda:

- elenco nominativi;



- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 16/12/2025

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

