

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 444/2024

Creditore: DOVALUE S.P.A. per BCC NPLS 2018-2 S.r.l.
lorenzosternini@pec.ordineavvocatitrevise.it

Intervenuti: CONDOMINIO "RESIDENCE CENTRO ROVERE"
enricocenedese@pec.ordineavvocatitrevise.it

LOTTO 1 – Treviso, Via G. Felissent n. 7D

APPARTAMENTO con GARAGE

LOTTO 2 – Treviso, Via G. Felissent

GARAGE

LOTTO 3 – Treviso, Via G. Felissent

TERRENO a PRATO

Giudice dell'esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 11/03/2026 ore 12.00



SOMMARIO

PREMESSA	4
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	8
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	8
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	9
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONDOMINIO.....	10
Condominio (spese di gestione)	11
DIVISIBILITÀ.....	13
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	13
LOTTO 1 – Appartamento con garage	13
Superficie commerciale.....	14
Finiture, dotazioni e stato conservativo	15
LOTTO 2 – Garage con area di manovra uso esclusivo	16
Finiture, dotazioni e stato conservativo	16
LOTTO 3 – Terreno a prato.....	17
ACCERTAMENTI URBANISTICI	18
CONFORMITÀ EDILIZIA.....	19
CONFORMITÀ CATASTALE	21



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO22

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....24

ELENCO ALLEGATI.....25



PREMESSA

Con provvedimento del 09/07/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, poi inoltrato dalla scrivente in pari data.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali e a reperire copia degli atti di provenienza degli immobili pignorati, nonché ad inoltrare in data 17/07/2025 istanza di accesso atti al comune di Treviso, evasa dall'Ufficio Tecnico il successivo dal 29/10/2025.

Reperito quindi quanto necessario, in accordo con il Custode della procedura e con gli occupanti degli immobili, in data 21/11/2025 veniva eseguito il sopralluogo dei beni pignorati, nel corso del quale venivano eseguiti gli opportuni rilievi metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 7800 del 21/10/2024 (trascritto il 19/11/2024 ai n.ri RP. 30.414/RG. 42.135) venivano pignorati all'Esecutato 1, per la quota di proprietà pari all'intero, gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 4 come segue:

- mn. 1961 sub. 58 – Viale Felissent, Cat. A/2, vani 6,5;
- mn. 1961 sub. 108 – Viale Felissent, Cat. C/6, 34 mq;
- mn. 1961 sub. 110 graffato con sub. 111, Cat. C/6, 37 mq;



- mn. 1970, Cat. F/1, area urbana 25 mq.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Treviso alla Sezione urbana C, Foglio 4* con i seguenti:

- 1) mn. 1961 sub. 58 - categ. A/2 cl. 6 - 6,5 vani - 116 mq catastali (111 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 1.007,09 - Viale Gian Giacomo Felissent n. 44 - piano 1
- 2) mn. 1961 sub. 108 - categ. C/6 cl. 7 - 34 mq - 37 mq catastali - Rendita € 193,16 – Viale Gian Giacomo Felissent n. 44 - piano S1
- 3) mn. 1961 sub. 110 e sub. 111 (graffati) - categ. C/6 cl. 7 - 37 mq - 44 mq catastali - Rendita € 210,20 - Viale Gian Giacomo Felissent n. 44 - piano S1
- 4) mn. 1970 - categ. F/1 - 25 mq - Viale Gian Giacomo Felissent n. 44 – piano T.

Si precisa che l'elenco subalterni del mn. 1961 indica il sub. 111 come “corsia carraia esclusiva del sub. 110 di 27 mq”.



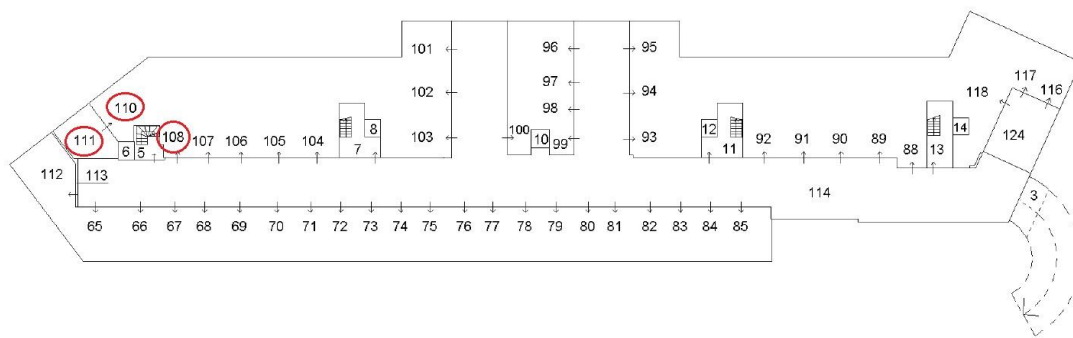
Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]



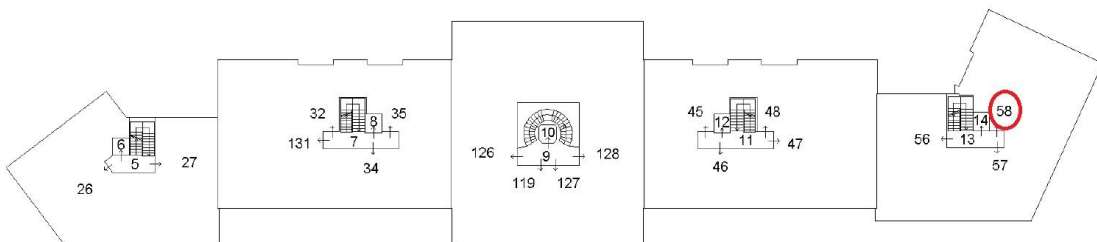
I beni sopra elencati risultano catastalmente intestati all'**ESECUTATO 1** per l'intera quota di proprietà.

Presenti anche i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- mn. 1961 sub. 1 – B.C.N.C. area scoperta di 1.473 mq
- mn. 1961 sub. 2 – B.C.N.C. portico ad uso pubblico
- mn. 1961 sub. 3 – B.C.N.C. rampa carraia
- mn. 1961 sub. 4 – B.C.N.C. corsia carraia
- mn. 1961 sub. 13 – B.C.N.C. vano scale
- mn. 1961 sub. 14 – B.C.N.C. vano ascensore
- mn. 1961 sub. 114 – B.C.N.C. corsia carraia



Elaborato planimetrico piano Interrato



Elaborato planimetrico piano Primo

Confini: il mappale n. **1961 sub. 58**, collocato al piano primo, confina a NORD con i sub. 13 e 14 (vani scala e ascensore), a OVEST con il sub. 57 (unità proprietà di terzi), liberi gli altri fronti; il **mn. 1961 sub. 108** al piano interrato confina a NORD con il sub. 5 (vano



scale) e sub. 110 (garage pignorato), a EST controterra, a SUD con sub. 107 (garage proprietà di terzi) e a OVEST con il sub. 114 (corsia carraia comune); il **mn. 1961 sub. 110-111** al piano interrato confina a NORD e a EST controterra, a SUD con il sub. 5 e 6 (vano scale e ascensore) e con il sub. 108 (garage pignorato), a OVEST con sub. 112 (garage proprietà di terzi).

Il **mn. 1970** al piano terra confina a NORD con il mn. 1067 (residenziale proprietà di terzi), a EST con il mn. 1157 (residenziale proprietà di terzi), a SUD con il mn. 1969 (cabina ENEL), a OVEST con il mn. 267 (residenziale proprietà di terzi).

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con atto di cessione di quota di comproprietà stipulato il 23/12/1998 avanti il notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso (Rep. 83.255/Racc. 12.874 trascritto a Treviso il 31/12/1998 ai n.ri RG 40.749/R.P. 27.900) il Soggetto 2 acquistava la quota indivisa di 35/100 dei terreni su cui veniva successivamente eretto il fabbricato che oggi ospita i beni pignorati. Con atto di trasformazione di società stipulato avanti il notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso (Rep. 93.259/Racc. 13.955) in data 13/12/1999, il Soggetto 2 diveniva l'Esecutato 1. Con successivi atti del notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso, l'Esecutato 1 acquisiva dapprima una ulteriore quota indivisa di 15/100 (Rep. 93.258/Racc. 13.954 del 13/12/1999), quindi la restante quota indivisa del 50/100 (Rep. 104.346/Racc. 15.148 del 29/12/2000), divenendo così proprietario per l'intero dei terreni su cui lo stesso Esecutato 1 ha poi realizzato il compendio immobiliare (residenziale, commerciale e direzionale) di cui i beni pignorati fanno parte.

Allo stato attuale l'Esecutato 1 gode del diritto di proprietà per l'intero sui beni pignorati.



UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Treviso, nel quartiere denominato Santa Maria del Rovere, all'interno di un comparto realizzato tra Viale G. G. Felissent (a est) e Via Fonderia (a ovest).

I Beni 1, 2 e 3 fanno parte di un grande edificio sviluppato su complessivi 6 piani, di cui uno completamente interrato: al piano terra sono presenti n. 8 unità adibite a negozio e n. 3 ad ufficio; al piano primo n. 5 uffici e n. 12 unità residenziali; al piano secondo n. 3 uffici e n. 13 unità residenziali; al piano terzo n. 10 unità residenziali, 9 delle quali sviluppate anche al piano quarto; al piano interrato, infine, trovano collocazione i garage e i magazzini di pertinenza delle varie unità.

Dall'autorimessa comune del piano interrato, cui si giunge tramite un'unica rampa carrabile posta a sud del lotto, è possibile accedere alle varie unità immobiliari dei piani superiori grazie a 5 distinti corpi scala (scale A, B, C, D ed E).

Il Bene 1 (sub. 58) si trova la piano primo del corpo scala E posto più a sud, identificato con il civico n. 7/D; i Beni 2 (sub. 108) e 3 (sub. 110-111) sono invece collocati sul fronte opposto (nord) al piano interrato.

Il Bene 4 (mn. 1970), costituito da una piccola area a prato, è invece collocato a nord del fabbricato sopra descritto, all'interno dello spazio a verde e parcheggi di uso pubblico che circonda il Condominio; si precisa che il Regolamento condominiale identifica il mn. 1970 come *parte dell'area a verde del Condominio*.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato occupato senza titolo da un familiare del lega-



la rappresentante dell'Esecutato 1.

La richiesta inoltrata dalla scrivente *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso di validità sottoscritti dall'Esecutato 1 a carico dei beni pignorati ha dato **esito negativo**.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite né a carico né a favore dei beni pignorati; va tuttavia precisato che l'accesso al mn. 1970 avviene per il tramite del mn. 1969 (proprietà di terzi), su cui tuttavia non risulta indicata né formalizzata alcuna servitù di passaggio.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile della dott.sa Giulia Barbagallo di Palermo del 05/12/2025 nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 07/05/2018 - R.P. 2.347/R.G. 15.240:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 2021 del Tribunale di Treviso del 12/04/2018 per l'importo totale di € 200.000,00 a favore di CENTROMARCA BANCA - CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOC. COOPERATIVA PER AZIONI (CF. 00176640266), contro l'Esecutato 1 a carico di tutti i beni pignorati e di ulteriori beni; presente la seguente:
 - **ANNOTAZIONE del 23/03/2021 – R.P. 1.949/R.G. 10.946:** restrizione di beni



(NON quelli oggetto di pignoramento);

- **ISCRIZIONE del 09/06/2021 - R.P. 3.562/R.G. 23.377:** ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rep. 113.132 del notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso del 25/10/2001 per l'importo totale di € 8.263.310,38 a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO CREDITO-COOPERATIVO SCARL (CF. 00176540268), contro l'Esecutato 1 a carico del bene 1);
- **TRASCRIZIONE del 19/11/2024 - R.P. 30.414/R.G. 42.135:** verbale di pignoramento immobili del 21/10/2024 Rep. 7800 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. (CF. 04970410264) contro l'Esecutato 1 a carico di tutti i beni pignorati.

-O-O-O-

DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONDOMINIO

I beni pignorati fanno parte del *Condominio Centro Rovere*, un compendio costituito da un fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale) all'interno del quale sono collocati il bene 1 (sub. 58, piano terra), il bene 2 (sub. 108) e il bene 3 (sub. 110-111), il tutto circondato da un'ampia area scoperta di uso comune (e pubblico), di cui fa parte il bene 4 (mn. 1970). L'edificio presenta struttura mista (telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio) sviluppata su 5 piani fuori terra e 1 interrato; a est del fabbricato è presente un'ampia area pedonale, con camminamenti e aree a verde di uso comune e pubblico, mentre a ovest e a nord l'area scoperta è interessata principalmente da parcheggi di uso pubblico e dalla viabilità che collega Via Fonderia con V.le G.G. Felissent. Nel complesso, il Condominio e le aree di pertinenza si trovano in buono stato conservativo.



Condominio (spese di gestione)

Il "Condominio Centro Rovere" viene attualmente amministrato da *Peruzzo Gestioni Immobiliari*, che ha fornito copia del Regolamento di condominio (Allegato 7), dal quale si evince che la gestione condominiale avviene tramite l'applicazione di diverse tabelle millesimali, per le quali i beni oggetto di pignoramento partecipano secondo le seguenti quote millesimali:

Sub.	Tab. 1	Tab. 2	Tab. 3	Tab. 4	Tab.5	Tab.6	Tab.7	Tab.8	Tab.11
58	16,41	89,40	54,41	-	45,98	16,41	18,35	15,36	40,19
108	2,62	-	-	24,72	-	2,62	-	-	-
110 111	4,81	-	-	45,39	-	4,81	-	-	-

Tab. 1 - Millesimi proprietà

Tab. 2 - Scala E (sub.13)

Tab. 3 - Ascensore scala E (sub. 14)

Tab. 4 - Pompe sollevamento liquidi

Tab. 5 - Fognatura (vasca Imhoff sud)

Tab. 6 - Area scoperta e portico

Tab. 7 - Area a verde (mn. 1970-1971-1978-1980-1983)

Tab. 8 - Area scoperta e portico (sub. 1- 2)

Tab. 11 - Manutenzione copertura scala E (mn. 1961)

Per quanto concerne il mn. 1970 (bene 4), l'art. 4 del Regolamento Condominiale lo annovera insieme ai mn. 1971-1978-1980-1983 nell'*area a verde comune*, per la cui gestione è stata formulata una specifica tabella di ripartizione delle spese (Tabella 7).

Si precisa che nell'ottobre 2005 i mn. 1971-1978-1980-1983 nella loro qualità di "*Spazi a verde pubblico, percorsi pedonali e piazza pubblica*", sono stati oggetto di cessione a favore del Comune di Treviso, così come previsto dalla Convenzione urbanistica sottoscritta il 04/08/1999 per la realizzazione dell'intervento edilizio (atto notaio Giovanni Battista Dall'Armi rep. 89.449/racc. 13.608 e successivo atto aggiuntivo rep.141.906/rac.19.414); unica eccezione il mn. 1970, **forse** dovuto ad una errata individuazione dei beni.





Area a verde condominiale (come da art. 4 regolamento)

L'Amministratore pro tempore ha fornito copia degli ultimi 2 bilanci Consuntivi (2023 e 2024) e del bilancio Preventivo 2025 approvati dall'Assemblea, da cui si rileva che:

- il Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2023 (periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023) riportava un importo di spesa complessivo di € 2.115,12 a carico dell'Esecutato 1 per i Beni 1, 2 e 3, con un saldo negativo dalle precedenti gestioni pari a € 3.453,57 (riferito anche ad altre unità immobiliari non pignorate);
- il Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2024 (periodo dal 01/01/2024 al 31/12/2024) riportava un importo di spesa complessivo di € 14.435,96 a carico dell'Esecutato 1 per i Beni 1, 2 e 3, con un saldo negativo dalle precedenti gestioni pari a € 6.321,84 (riferito anche ad altre unità immobiliari non pignorate);
- il Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2025 (periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025) preventiva una spesa di € 1.520,40 a carico dei beni 1, 2 e 3 pignorati;
- presente un Bilancio Preventivo dell'esercizio straordinario "Allagamento garage e sistemazione verde 2^ stralcio" (periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025) che prevede



una spesa di € 272,38 a carico dei beni pignorati 1, 2 e 3.

Sebbene non indicato nel Regolamento di Condominio, le tabelle di bilancio riportano una ulteriore voce di spesa "Acqua/Spese consumi acqua" in carico al sub. 58 per una quota pari a 117/3761.

Opportuno infine richiamare l'art. 11 del Regolamento condominiale, che norma le destinazioni d'uso degli immobili:

L'edificio è costruito con la destinazione commerciale al piano terra, con destinazione residenziale per gli altri piani, tranne che per il blocco "C" che ha destinazione direzionale; l'interrato è destinato ad autorimessa.
 Resta tassativamente vietata la destinazione ad uso di: sanatorio, dispensari, ambulatori medico-specialistici di malattie infettive o contagiose, recapiti di associazioni o partiti politici, istituti privati, scuole di musica, canto e ballo, pensioni.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Sulla scorta delle caratteristiche e titolarità dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che per la procedura possa essere opportuna la ripartizione dei beni pignorati nei seguenti distinti lotti:

- LOTTO 1 → Appartamento (sub. 58) con garage (sub. 108);
- LOTTO 2 → Garage (sub. 110-111 graffati);
- LOTTO 3 → Terreno a prato (mn. 1970).

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 – Appartamento con garage

Unità residenziale situata al piano primo della scala E (porzione sud dell'edificio), servita da ascensore comune; si compone di un'ampia zona Pranzo-Soggiorno e di Cucina separata,



entrambe collegate ad una Terrazza; un Disimpegno conduce quindi a uno Studio, 2 Bagni, 2 Camere da letto e ad un'area attrezzata a Ripostiglio. Al piano interrato, accessibile tramite scale interne e la rampa carrabile comune, è presente un Garage, collocato nella porzione nord del fabbricato. Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3.1), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
1^	PRANZO-SOGGIORNO	31,36
1^	CUCINA	9,46
1^	TERRAZZA	17,48
1^	DISIMPEGNO con ripostiglio	10
1^	STUDIO	8,91
1^	BAGNO 1	4,83
1^	BAGNO 2	5,36
1^	CAMERA 1	14,39
1^	CAMERA 2	9,49
S1	GARAGE 1	33,85

Le destinazioni d'uso sopra indicate ricalcano quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Superficie commerciale

In considerazione delle consistenze rilevate la superficie commerciale del Lotto 1 viene approssimata in **134 mq**, determinata con l'applicazione dei seguenti coefficienti:

<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (1°P)	109,49	1,00	109,49
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (Terrazza)	18,72	0,35	6,55
VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI (sub. 108 – S1)	36,30	0,50	18,15
			134,19



Finiture, dotazioni e stato conservativo

I beni oggetto di pignoramento sono in buono stato conservativo; rilevati alcuni segni di muffa nella Camera 1, seppur circoscritti alla zona del serramento d'angolo, i cui cassonetti sono risultati aperti in sede di sopralluogo. Nel complesso, sono presenti:

- **SERRAMENTI** → nell'alloggio, porta d'ingresso blindata in legno, tamburate le porte interne; le finestre e porta-finestre hanno telaio in legno e vetrocamera, tapparelle in plastica. Il Garage è provvisto di basculante metallico con design a persiana, e tramite elementi traslucidi posti a protezione delle bocche di lupo presenti il vano trae illuminazione naturale dall'esterno.
- **RIVESTIMENTI** → l'alloggio presenta parquet in legno con listelli posati a cassero irregolare senza soluzione di continuità su tutti i vani, ad eccezione della Cucina e dei Bagni dove sono presenti piastrelle in gres porcellanato (sia a pavimento che a parete); le pareti sono intonacate e tinteggiate. La Terrazza presenta rivestimento in piastrelle e ringhiera in ferro su muretto in c.a., mentre il Garage ha pavimento in cemento grezzo, pareti e solaio costituiti da pannelli in calcestruzzo tinteggiati.
- **IMPIANTI** → l'alloggio è provvisto di caldaia BAXI mod. Nuvola 240 Fi installata nella Cucina, con termosifoni in nicchia (eccetto per la Camera 1) installati nei vari locali; l'Esecutato 1 non ha fornito copia del libretto di impianto, e pertanto non sono noti l'anno di installazione, le manutenzioni eseguite né se l'impianto sia regolarmente registrato presso la Regione Veneto. Split interni marchio Samsung sono installati in zona ingresso e sul Disimpegno. Approvvigionamento da acquedotto comunale e smaltimento tramite vasche Imhoff condominiali

-O-O-O-



LOTTO 2 – Garage con area di manovra uso esclusivo

Ampio garage collocato nella porzione nord del piano interrato, la cui superficie netta è stata rilevata in complessivi 59,94 mq (vd. Allegato 3.2); tale area ricomprende sia il garage (36,57 mq netti, di cui 29,75 con h=251 cm) che l'area di manovra di uso esclusivo (23,37 mq) catastalmente identificati con i subalterni n. 110 e n. 111 rispettivamente, avendo rilevato che il basculante del garage, che dovrebbe essere presente tra i due subalterni, risulta invece installato a delimitazione delle aree di manovra (quella comune e quella di uso esclusivo). Trattasi, chiaramente, di una difformità edilizia di cui meglio si esporrà nel seguito.

Al fine di determinare la superficie commerciale del Lotto 2, si ritiene tuttavia opportuno riferirsi alle destinazioni d'uso assentite, e pertanto tale consistenza viene approssimata in

48 mq determinata come di seguito esposto:

<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>totale</i>
VANI PRINCIPALI (GARAGE sub. 110)	40,07	1,00	40,07
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (sub. 111)	25,32	0,30	7,60
			47,67

Finiture, dotazioni e stato conservativo

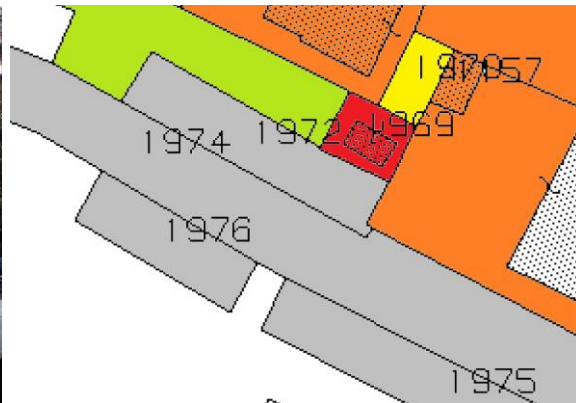
I beni oggetto di pignoramento sono in discreto stato conservativo, caratterizzati da:

- **SERRAMENTI** → basculante metallico con design a persiana; elementi traslucidi parzialmente apribili, posti a protezione delle bocche di lupo presenti, consentono illuminazione e areazione naturale del vano;
- **RIVESTIMENTI** → pavimento in cemento grezzo, pareti e solaio costituiti da pannelli in calcestruzzo e/o setti in c.a. tinteggiati.



LOTTO 3 – Terreno a prato

Piccolo terreno a prato (circa 25 mq catastali) collocato nella porzione nord dell'area scoperta condominiale, confinato a ovest, a nord e ad est dalle recinzioni poste sulle aree scoperte dei limitrofi lotti residenziali, proprietà di terzi; il fronte sud, invece, risulta aperto e "libero" verso il terreno su cui insiste una cabina elettrica (mn. 1969 proprietà di terzi, in rosso nell'estratto riportato nella pagina seguente), peraltro unico punto di accesso al bene. Di fatto, quindi, il mn. 1970 risulta intercluso.



Estratto di mappa - in giallo il mn. 1970, intercluso dalla pubblica via

In sede di sopralluogo il terreno risultava incolto e in stato di abbandono, con presenza di rifiuti e arbusti vari.



Come già esposto nei precedenti paragrafi, il mn. 1970 sembrerebbe “assimilabile” alle altre particelle destinate ad area a verde comune (come ad es. il limitrofo mn. 1971) che nel 2005 sono state cedute al Comune di Treviso per ottemperare alle pattuizioni della convenzione urbanistica già citata; appare quindi plausibile che in fase di identificazione dei mappali da trasferire via sia stato un errore/una dimenticanza, a causa della quale il bene è rimasto in capo al soggetto che ha realizzato l'intervento edilizio.

-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

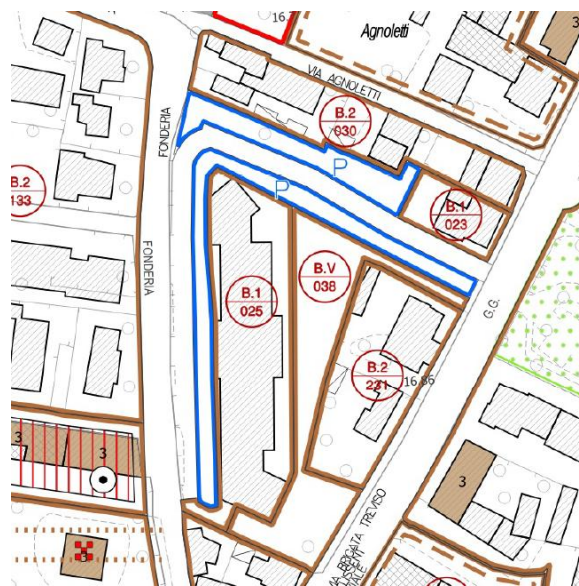
A seguito di istanza di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del comune di Treviso ha fornito copia dei seguenti provvedimenti rilasciati a carico del fabbricato di cui fanno parte di beni pignorati:

- **Conc. Ed. spec. 22/33-01 del 11/02/2002** per la costruzione di nuovo edificio a destinazione mista sui mn. 65-329-1078;
- **Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria spec. 1193-03/AE del 05/10/2004** sanatoria di opere in variante alla Conc. Ed. 22/33-01;
- **Agibilità parziale n. 203/04 del 19/11/2004** (prot. 86153) per il mn. 1961 sub. da 15 a 42, da 45 a 63, da 65 a 108, da 110 a 113 (per 36 alloggi, 44 garage, 2 magazzini e 11 negozi);
- **Autorizzazione paesaggistica spec. 884/14/AE del 11/09/2014** presentata dal *Condominio* per la realizzazione di nuovi sfiati fognari (modifiche prospettiche);
- **Comunicazione preventiva spec. 1895/14/AE del 17/10/2014** presentata dal *Condominio* per la realizzazione degli sfiati per la ventilazione delle vasche Imhoff (modifiche prospettiche);



- CILA Pratica n° 94100910267-12092018-0849 del 24/09/2018 presentata dal Condominio per il rifacimento dell'impermeabilizzazione sottocoppo in corrispondenza dei colmi dei corpi laterali sud e nord.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso in data 02/02/2026 si evince che il mn. 1970 (Lotto 3) ricade in Z.T.O. "F- Zone per spazi pubblici ed attrezzature di interesse generale" sottozona "F.9 – Parcheggi" regolato dagli art. 33-33.10 delle Norme Tecniche Operative; in parte risulta inoltre interessato da "Aree di notevole interesse pubblico" disciplinate dall'art. 18.3 delle NTO.



Piano Interventi - Estratto Tav. T01-9

-O-O-O-

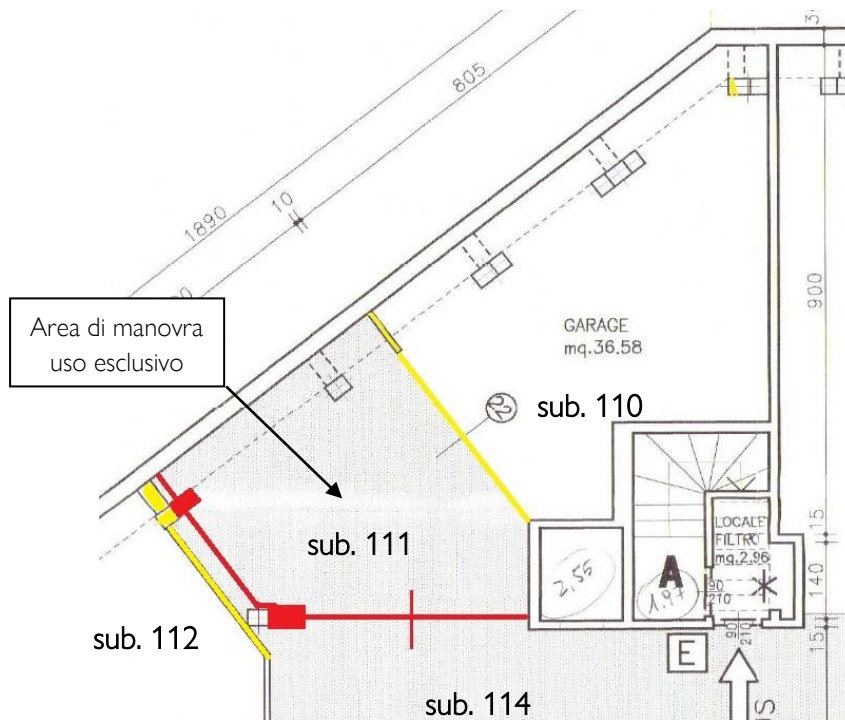
CONFORMITÀ EDILIZIA

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato ha permesso di rilevare differenze in alcune dimensioni, che tuttavia rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2012 (così come modificato e aggiornato con la Legge n. 105/2024 cd. Salva Casa).



I beni ricompresi nel LOTTO 1 risultano conformi con lo stato di fatto autorizzato.

Per quanto concerne invece il LOTTO 2, si rileva la presenza di un vano unico anziché dei due vani autorizzati, a causa dell'annessione dell'area di manovra di uso esclusivo (sub. 111) all'interno del Garage (sub. 110), realizzata con la demolizione della spalletta originariamente prevista (se realizzata) e lo spostamento del basculante dal confine tra sub. 110 e sub. 111 a quello tra il sub. 111 e l'area di manovra comune (sub. 114, vd. schema rosso/gialli). Al fine di ripristinare lo stato assentito, tale difformità potrà essere eliminata con lo spostamento del basculante nella posizione prevista e la creazione della spalletta di sostegno, intervento il cui costo viene forfettariamente individuato in non meno di € 5.000,00. La superficie dell'area di manovra di uso esclusivo (sub. 111) risulta inoltre ridotta per la diversa collocazione della parete divisoria con la limitrofa unità sub. 112 (proprietà di terzi), difformità presumibilmente realizzata nel corso della costruzione del fabbricato e che potrà essere regolarizzata in accordo con i terzi coinvolti.



Schema rossi (costruzioni)/gialli (demolizioni)



Nulla da rilevare per il LOTTO 3.

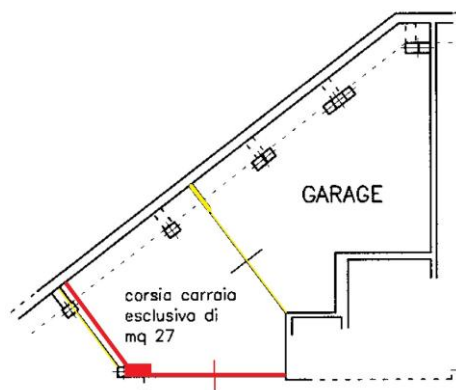
Alla luce quindi di quanto sopra, si ritiene che le difformità rilevate possano essere eliminate con la realizzazione degli interventi sopra precisati e/o regolarizzate previa presentazione di una **pratica edilizia in sanatoria** con la corresponsione della relativa *sanzione amministrativa* (€ 1.000,00 minima, che sarà poi oggetto di verifica ed eventuale richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico al termine della necessaria istruttoria); a tale importo, dovranno poi essere aggiunti i *costi della pratica edilizia* (i.e. diritti segreteria) nonché le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, che si ritiene di poter forfettariamente quantificare in € 2.500,00 oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali ulteriori spese vive.

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

Per i beni ricompresi nel Lotto 1, lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sia per l'alloggio (sub. 58) che per il garage (sub. 108).

La planimetria catastale del sub. 110-111 graffato ricalca lo stato autorizzato e pertanto si rilevano le medesime difformità elencate al precedente paragrafo "Conformità edilizia".



La regolarizzazione delle planimetrie catastali prevede la presentazione di una pratica DOCFA di variazione ad un costo di € 70,00/planimetria quale *tributo catastale* (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), a cui andranno aggiunte le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, individuate in non meno di € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio l'appartenenza ad ambiti condominiali e, più in generale, la posizione dei beni nel territorio, al fine di valutare l'accessibilità ai servizi primari (vd. scuole, trasporti pubblici, attività commerciali, etc.).

Nello specifico, i beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare che, benché posto in prossimità della SS13-Viale G.G. Felissent, gode di ampio respiro in quanto risulta completamente circondato da aree ad uso comune (a verde o pedonabile) e da parcheggi di uso pubblico; situato a meno di 2 km dalle cinta murarie di Treviso, il compendio è ben servito dai mezzi pubblici e circondato da servizi alla persona (scuole, supermercati, banche, ristoranti, etc.).

Il Lotto 1 è costituito da un appartamento con due camere e doppi servizi, un ulteriore vano uso "Studio" e un'ampia zona giorno, con cucina separata e terrazzo abitabile; a



completamento, un garage di discrete dimensioni.

Il Lotto 2, invece, si compone di un Garage e dell'area di manovra ad uso esclusivo, situati nel piano interrato all'interno dell'autorimessa condominiale.

Infine il Lotto 3, un piccolo terreno a prato, intercluso, che avrebbe probabilmente dovuto essere ceduto (come i limitrofi terreni a verde di uso pubblico) al Comune di Treviso nell'ambito degli accordi della convenzione urbanistica sottoscritta per la realizzazione del compendio; considerato che il costo per costituire la servitù di passaggio supererebbe il valore intrinseco del terreno, si ritiene che il mn. 1970 possa dirsi sostanzialmente privo di valore e appetibilità, condizioni per le quali potrebbe risultare più opportuno, per la procedura esecutiva, procedere al suo abbandono.

Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Treviso al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato stesso ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro presumibile appetibilità.

In questo modo è stato quindi possibile individuare il più congruo valore unitario (€/mq commerciale) atto a definire il valore di mercato degli immobili pignorati; si precisa che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione catastale dei beni, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In considerazione quindi di tutto, ciò si ritiene che il più probabile **VALORE di MERCATO dei beni pignorati** possa essere definito come segue:

LOTTO 1 → Abitazione con garage

$$134 \text{ mq} \times \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 335.000,00 \text{ (trecentotrentacinquemila/00 euro)}$$



LOTTO 2 → Garage

48 mq x € 950,00/mq = € 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00 euro)

LOTTO 3 → Terreno intercluso

25 mq x € 0,00/mq = € 0,00

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario considerare che i beni pignorati non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (es. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il valore di vendita forzata che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene opportuno stabilire in **-20%**.

Pertanto, il **VALORE di VENDITA FORZATA** dei beni pignorati viene determinato in:

LOTTO 1 → Abitazione con garage

€ 335.000,00 – 20% = € 268.000,00 (duecentosessantottomila/00 euro)

LOTTO 2 → Garage

€ 45.600,00 – 20% = € 36.480,00 (trentaseimilaquattrocentottanta/00 euro)

LOTTO 3 → Terreno intercluso privo di valore

In fede.

Treviso, 09 febbraio 2026

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Anagrafica esecutati
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Rilievo stato di fatto
- Allegato 4 - Relazione fotografica
- Allegato 5 - Documentazione edilizia
- Allegato 6 - Atto di provenienza
- Allegato 7 – Regolamento condominio
- Allegato 8 - Scheda sintetica vendita

