

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 305/2024

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 16/06/2025; prestava giuramento telematico in data 18/06/2025. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 17/12/2025. In data 03/10/2025 si effettuava il sopralluogo presso i beni congiuntamente al Custode, presente L'Esecutata "1" 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 primo e locali accessori a piano terra, con garage e area scoperta privata su due lati inserito in un fabbricato plurifamigliare a tre piani fuori terra. Il bene ha inoltre diritto alla quota proporzionale di comproprietà di 1/6 delle aree scoperte pertinenziali all'intero condominio site in NCEU Comune di Treviso, sezione A, foglio 6, via Zecchette n. 24 e in particolare:

- MN 2433, sub. 15 categoria F/1 piano terra, area urbana;
- MN 2433, sub. 16 categoria F/1 piano terra, area urbana.

La proprietà comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C., delle parti, spazi ed impianti comuni dell'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, e precisamente:

- MN 2433, sub. 1, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni, quale corte esclusiva;



- MN 2433, sub. 2, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni, quale vano scale.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 – TREVISO – strada delle Zecchette n. 24

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a sei appartamenti; si trova a Treviso, in prossimità della località San Liberale, in zona residenziale. L'accesso all'alloggio può avvenire da diverse posizioni: un cancelletto pedonale in ferro zincato a semplice apertura manuale, con campanello, posto lungo il camminamento esterno del Condominio (sub 1) che immette nel giardino privato (sub 18) da Est; un altro cancelletto pedonale in ferro zincato a semplice apertura manuale posto a contatto con l'area di manovra ai garage (sub 1) che immette nel giardino privato (sub 18); dal pianerottolo della scala del condominio (sub. 2) posto al piano primo e attraverso una porta blindata ai locali dell'appartamento (in corso di sopralluogo l'Esecutata "1" mi riferiva che tale porta non si poteva aprire al momento perché rotta). Dall'area scoperta privata si accede al piano terra con destinazione d'uso a magazzino e con scala interna in legno si accede al piano primo.

Si accede al garage dall'area esterna B.C.N.C. sub 1 corte esclusiva a tutti i sub. del Condominio; dal garage attraverso una porta si accede al magazzino a piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO (codice L407)

Catasto Fabbricati – via Zecchette 24

S.U.	Fg.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E	R.C.
A	6	2433	9	A/2	3	vani 4,5	mq 88	mq 85	418,33 €
A	6	2433	8	C/6	5	mq 16	mq 17	-	66,11 €
A	6	2433	18	F/1	-	-	-	-	-



A 6 2433 15 F/1 Quota di 1/6

A 6 2433 16 F/1 Quota di 1/6

CONFINI DEL LOTTO

Da Nord in senso orario:

MN 2433 - sub. 9, locali a piano terra: sub. 18 stessa proprietà, sub. 2 B.C.N.C., sub.

7 altra unità condominiale, sub. 8 stessa proprietà;

MN 2433 - sub. 9, appartamento piano primo: distacco su parete perimetrale, sub. 2

B.C.N.C., sub. 11 altra unità condominiale;

MN 2433 - sub. 8, garage: sub. 18 stessa proprietà, sub. 9 stessa proprietà, sub. 7

altra unità condominiale, sub. 1 B.C.N.C.;

MN 2433 - sub. 18, area urbana piano terra: MN 2432, sub. 1 e sub. 2 B.C.N.C., sub.

9 e sub. 8 stessa proprietà, sub. 1 B.C.N.C.;

MN 2433 - sub. 15, area urbana piano terra: MN 2432, sub. 1, MN 2432, MN 158, MN

159;

MN 2433 - sub. 16, area urbana piano terra: sub. 3, sub. 17, sub. 1.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Agli Esecutati "1" "2" e "3" i beni staggiti sono pervenuti per le quote di:

- Esecutata "1" quota di proprietà di 49/100
- Esecutata "2" quota di proprietà di 1/100 regime bene personale
- Esecutato "3" quota di proprietà di 50/100

Atto di compravendita, Notaio "A" in Treviso, rep. 404 racc. n. 336 del 13/11/2017,

trascritto a Treviso il 22/11/2017 Reg. Gen. 40401 Reg. Part. 27815.

SERVITU' - ATTI - CONVENZIONI

- Servitù di passaggio, Tribunale di Treviso del 22/10/1992, rep. n. 13579, trascritta a

Treviso in data 02/07/1994 Reg. Gen. n. 16784, Reg. Part. n. 12608 che riporta



“servitù di passaggio per persone e cose con ogni mezzo di trasporto a carico dei seguenti beni: comune di Treviso Fg. 6 MN 197/a – servitù della larghezza di ml 5 insistente sul MN 197 e corrente lungo il confine Est dello stesso a favore del MN 152/a”.

- Servitù non aedificandi, atto Notaio “B” del 17/06/1998 rep. n. 79409/24748, trascritta a Treviso in data 24/06/1998 Reg. Gen. n. 19278, Reg. Part. n. 13590 che riporta *“visto che il lotto è potenzialmente edificabile per mc 8.834, che la volumetria dei costruendi fabbricati è pari a mc 4.937,30, ferma restando la capacità edificatoria ancora di mc 3.896,70, si impegna ad asservire parte del terreno censito al Catasto Terreni di Treviso sez. A fg. 6 con il MN 2295 come area di pertinenza dei fabbricati da erigere su detto terreno”* (vedi piantina allegata all’atto).

- Servitù di passaggio, atto Notaio “B” del 18/06/1998 rep. n. 79425/24757 trascritto a Treviso in data 24/06/1998 Reg. Gen. n. 19279, Reg. Part. n. 13591 che riporta *“aggravio della servitù Tribunale di Treviso estendendola per la realizzazione del ponte e della strada per l’accesso da via Zecchette al MN 2295 (ex 152/a) e la realizzazione delle opere di adduzione alle infrastrutture: acquedotto, energia elettrica, gas, telefono, fognatura bianca e nera; lungo il percorso già stabilito per la larghezza già determinata”.*

- Servitù di passaggio e tecnologiche derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato in relazione allo stato dei luoghi ed alla situazione di progetto atto Notaio “C” del 27/12/2001 Rep. n. 52088/10071, registrato a Treviso in data 03/01/2002 Reg. Gen. n. 176 Reg. Part. n. 131 che riporta *“servitù di passaggio con tutti i mezzi, di posa contatori e linee tecnologiche a favore degli immobili comune di Treviso Sez. A fg. 6 MN 2433 a carico del MN 2409. Analoga servitù viene costituita a carico del MN 2433 sub. 1 a favore del MN 2409 (ora MN 2432)”.*



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Dalla Relazione Notarile del 12/09/2024, dalle ispezioni e dall'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 02/07/2025.

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 06/09/2024 n.ri 32491/23680

Verbale di pignoramento immobili del 22/07/2024 rep. 5167/2024 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Treviso, sez. A, Fg. 6, MN 2433 sub. 9, sub. 8, sub. 18, sub. 15, sub. 16 a favore di Soggetto "4" contro:

- Quota di 50/100 Esecutato "3"z
- Quota di 49/100 Esecutata "1"
- Quota di 1/100 Esecutata "2"

Iscrizioni pregiudizievoli

Iscrizione in data 22/11/2017 n.ri 40405/6936

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; capitale € 128.000,00 totale € 256.000,00 durata 25 anni. Gravante sui beni Comune di Treviso, sez. A, Fg. 6, MN 2433 sub. 9, sub. 8, sub. 18 a favore di Soggetto "4" contro:

- Quota di 50/100 Esecutato "3"
- Quota di 49/100 Esecutata "1"
- Quota di 1/100 Esecutata "2"

L'ipoteca non comprende i sub. 15 e sub. 16 aree urbane per la quota di 1/6.

Si rinvia alla Certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova a Treviso, in zona residenziale costituita per la maggior parte da case uni e bifamigliari dalla tipologia abbinata o in linea di vecchia e nuova



edificazione, e piccoli condomini generalmente a due/tre piani.

L'alloggio è inserito in un edificio a tre piani fuori terra, con sei unità abitative; si trova in un piacevole contesto a verde, nelle vicinanze di un lotto attualmente ad uso agricolo; il ramo di strada di via Zecchette su cui è collocato l'immobile è una via a fondo cieco pertanto utilizzata prevalentemente dagli abitanti stessi, si trova in prossimità della viabilità principale di collegamento con i centri urbani territorialmente prossimi; dista circa 3 km dal centro di Treviso; la zona commerciale di vendita di generi alimentari e una scuola primaria distano 1,5 km.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un alloggio a piano primo composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere e un bagno e locali accessori a piano terra, magazzino (ora allestito a camera da letto), lavanderia/wc e garage collegati con una scala interna in legno, il giardino è posto su due lati.

DIMENSIONI

- piano terra, altezza ml 2,45, superfici interne nette: magazzino (mq 24,95), lavanderia (mq 3,50); superficie lorda mq 34,80;

- piano primo, altezza ml 2,70, superfici interne nette: soggiorno con angolo cottura (mq 29,45), terrazza 1 (mq 4,75), terrazza 2 (mq 4,75), disimpegno (mq 5,15), camera 1 (mq 13,90), camera 2 (mq 11,30), bagno (mq 4,77); superficie lorda abitabile mq 77,50;

- garage (mq 14,50) superficie lorda garage mq 17,85.

- in riferimento all'area a giardino si precisa che non è stato effettuato un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie estratta dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici; area scoperta mq 134.

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
piano terra	34,80	0,50	17,40
piano primo	77,50	1,00	77,50
terrazze	9,50	0,50	4,75
garage	17,85	0,50	8,93
area scoperta	134,00	0,15	20,10
Sommano		mq/comm	128,68

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

Casa. La casa, con vetustà di 23 anni, si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione e di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti.

Pavimenti. piastrelle in gres porcellanato nella zona giorno, nel disimpegno, nel bagno e nei terrazzini; parquet in legno nella zona notte; piastrelle in tutto il piano terra.

Rivestimenti. Piastrelle ceramiche nel bagno, in lavanderia e nell'angolo cottura. In



salotto la parete retro tv è rivestita da mattonelle tipo pietra ad effetto decorativo; in camera 1 la parete retro testiera è rivestita in carta da parati. Serramenti. Porte interne in legno tamburato impiallacciate legno, scorrevoli entro muro in bagno a piano primo e in lavanderia a piano terra; serramenti finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno tinteggiato, in camera 2 la parte bassa della finestra è fissa così come in soggiorno, questa finestra non ha oscurante; portoncino di ingresso antintrusione di tipo semplice non apribile al momento del sopralluogo; davanzali in marmo, scelta commerciale. Scala. Scala interna con gradini monoblocco in legno, parapetto in legno, a piano terra racchiusa da pareti in vetro su telaio in legno e porta scorrevole. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; lavanderia piano terra: lavabo, doccia, wc, attacchi lavatrice; bagno piano primo: wc, bidet, lavabo, doccia. Impianto di riscaldamento. Autonomo con radiatori in alluminio, scaldia salviette in bagno e in lavanderia, caldaia a gas in armadio esterno entro muro a piano primo. Dal libretto caldaia, ricevuto dall'Esecutata "1", risulta che la caldaia è stata installata in data 08/02/2007 prodotta dalla Ditta BAXI, matricola b05140198, modello LUNA IN 20 FI, Codice Catasto n. 202500120470, ultimo intervento di pulizia caldaia in data 07/04/2025. Impianto condizionamento. Unità interna nel soggiorno, esterna sul terrazzino, l'Esecutata "1" mi riferiva non funzionante. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno. Impianto antifurto. Non presente. Acqua. Approvvigionamento da rete pubblica. Fognatura. Allacciamento alla rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento a rete. Garage. Non è stato possibile entrare nel vano in quanto occupato da suppellettili e da una macchina incidentata, con visione dalla porta di accesso del magazzino si è potuto osservare: pavimento in piastrelle, pareti intonacate tinteggiate, portone



basculante ad apertura manuale. Impianto elettrico: illuminazione puntuale a soffitto.

Area esterna. Marciapiede di contorno in pietra da esterni, area inerbata con arbusti decorativi e siepe di contorno, attacco acqua con fontanella, casetta attrezzi, recinzione con rete metallica su stanti in ferro zincato.

All'atto di provenienza è allegata l'Attestato di Prestazione Energetica che classifica il bene in classe energetica "E"; il certificato ha validità fino al 29/01/2026.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

Dalla consultazione del portale telematico del Comune di Treviso: "Piano degli Interventi Vigente" del 12/11/2025, si evince che l'area su cui sorge il fabbricato risulta nel P.I. (Variante n.11 approvata con D.C.C. n. 74 del 31.10.2024 e Variante n.12 approvata con D.C.C. n. 75 del 31.10.2024) come Zona omogenea "C" – Aree di completamento e di riconversione (N.T.O., art. 37) che comprende le aree di completamento, di nuova urbanizzazione e di espansione oltre a quelle destinate alla riconversione urbana per funzioni residenziali, commerciali, ricettive e direzionali.

Nello specifico, rientra nella sottozona "C1" relativa ad aree di completamento dell'edificazione (N.T.O., art.37.1) e nelle quali l'edificazione avviene per IED. Le Z.T.O. C1 comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, per le quali si prevede il completamento dell'edificazione, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e la riconversione di destinazioni improprie. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 36 delle N.T.O.: destinazione di zona residenziale e inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione. Il mutamento della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e viceversa, è sempre ammesso anche con



variazione del numero delle unità e della superficie, purché siano reperiti i relativi standard per la specifica nuova destinazione e siano completate o integrate le opere di urbanizzazione primaria e la rete stradale, dove e se necessario.

Si rileva che nelle immediate vicinanze, a Est, si sviluppa un'ampia area classificata "E-AU", attività agricole urbane (N.T.O., art.43); tali zone sono destinate alla Agricoltura Urbana quale tipo di agricoltura in grado di coltivare, trasformare e distribuire il cibo all'interno di ambiti urbani o periurbani, potendo anche fruire delle forme di incentivazione connesse allo sviluppo dell'agricoltura biologica e della biodiversità a livello aziendale, senza necessità di interventi edilizi, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, in funzione dell'attività agricola tramite piano aziendale ex art. 44 LR 11/2004. Oltre che per le attività agricole urbane alle quali sono destinate in modo privilegiato, il P.I. riconosce la valenza dei loro suoli nella fornitura di servizi ecosistemici, con particolare riferimento a: riserva di biodiversità, serbatoio di carbonio e regolatore del ciclo dell'acqua e degli elementi biochimici.

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

<https://www.comune.treviso.it/home/dettaglio?contentId=63c649e77a9b15008c1641e0&type=content>

CONFORMITA' EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n. 1/27-98 prot. 59177/97 del 17/07/1998 per "*Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistico/edilizia – nuova costruzione fabbricati residenziali*";



- Concessione Edilizia in variante n. 33/39-01 prot. 52005/01 del 12/12/2001 per
"Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistico/edilizia – nuova
costruzione fabbricati residenziali";
- Collaudo statico Genio Civile prot. 2516 del 09/07/2001;
- Dichiarazione di fine lavori del 12/12/2001
- Autorizzazione allo scarico del 02/11/2001 prot. gen. N.34642/01
- Attestazione Certificato di Abitabilità del 13/02/2002.

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 Treviso, si evidenzia che non vi sono difformità nella distribuzione planimetrica interna dei vani; si precisa che la camera 1 non ha i mq minimi di legge, la difformità appare essere ricompresa nelle tolleranze di legge. Si precisa che la destinazione d'uso a piano terra è a magazzino mentre al momento del sopralluogo appariva abitata e allestita a camera da letto, Nell'area esterna è stata posta una casetta in legno non autorizzata ma che rientra nelle misure consentite dal Regolamento Edilizio Art. 96 Comma 4 "Casette da giardino, casette da giardino in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti caratteristiche: limite di n. 1 manufatto per area di pertinenza, con le seguenti dimensioni massime: base mq 10,00, altezza ml 2,10 alla gronda e ml 2,30 al colmo, altezza interna media non superiore a ml 2,20, non stabilmente infisso al suolo." La casetta ha una superficie di circa mq 6,00

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 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

La planimetria catastale è conforme a quanto realizzato.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE LOTTO 1

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 05/08/2025 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", "2" e "3" che riguardino l'immobile interessato dalla procedura di esecuzione.

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 "5" trasmetteva alla scrivente i dati relativi alla gestione del Condominio con mail del 23/10/2025 e mi riferiva che le spese condominiali non pagate al 30/04/2025 ammontano a € 4.064,70 e che le spese condominiali per la gestione ordinaria annuale ammontano in media a € 650,00 / 700,00 per l'appartamento in oggetto; non sono state deliberate spese straordinarie.

Mi trasmetteva la tabella millesimale dalla quale si evince che l'alloggio ha 208,575 millesimi di proprietà e 154,682 per le scale.

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.

Nel caso specifico il giardino rappresenta un elemento di qualità nella valutazione del bene; a seguito dell'emergenza sanitaria globale causata dalla pandemia la presenza di spazi esterni ha avuto un impatto profondo sul modo di percepire la casa con un aumento di richieste verso questo tipo di abitazioni. Questa tendenza non è stata una reazione temporanea alle restrizioni, ma una vera e propria trasformazione culturale delle priorità abitative che si è consolidata in modo trasversale, coinvolgendo non solo le periferie ma anche i contesti urbani, dove la possibilità di avere accesso a uno spazio aperto, anche piccolo, è diventata un fattore discriminante e valorizzante nella



scelta dell'immobile.

Tutti gli elementi sopra descritti influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere valutati: il taglio medio dell'alloggio, la presenza del giardino privato, la zona tranquilla prospiciente un'area a carattere rurale, paesaggisticamente molto piacevole, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i 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 dell'immobile, 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 per la casa.

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 recenti=nuove abitazioni (Treviso, 1° semestre 2025), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: periferica; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Abitazioni civili	normale	€/mq 1400 - €/mq 1800

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita



in zona dalle caratteristiche simili, si sono rilevate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.100 (mq 140 – piano quinto, da ristrutturare), €/mq 1.140 (mq 200 – piano primo, ristrutturato), €/mq 1.500 (mq 190 – piano rialzato, da ristrutturare). La pubblicazione Borsino immobiliare indica i valori di zona per abitazioni in fascia media tra un minimo di €/mq 1314 a un massimo di €/mq 1557 con una media di €/mq 1435. Eseguita una verifica a campione del mercato delle compravendite in zona è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di comparabili all'immobile staggito; i valori di vendita medi della zona per alloggi senza giardino si attestano a €/mq 1277.

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in normale stato, i valori del Borsino immobiliare, la verifica a campione e le proposte immobiliari in considerazione dello stato della casa, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1300.

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA - LOTTO 1

superficie commerciale casa mq 128,68 x €/mq 1300	167.248,00 €
costo ripristino porta anti effrazione	1.500,00 €
spese condominiali	- 4.064,70 €
valore	161.719,30 €
per vendita all'asta del 25%, pari a	- 40.429,83 €
ottenendo un valore di stima	121.289,48 €
che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	121.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA



Quota della piena proprietà

Prezzo base d'asta: **€ 121.000,00** (euro centoventunomila /00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- MN 2433 planimetria catastale sub. 8 – sub. 9;
- MN 2433 visura storica Catasto fabbricati sub. 2 - 8 – 9 – 15 – 16 - 18.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- Un elenco e due ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione esito locazioni.

4. Atti di provenienza:

- atto Notaio "A" compravendita rep. 404 racc. n. 336 del 13/11/2017;
- atto Notaio "B" servitù del 17/06/1998 rep. n. 79409/24748;
- atto Notaio "B" servitù del 18/06/1998 rep. n. 79425/24757;
- atto Notaio "C" servitù del 27/12/2001 Rep. n. 52088/10071.

5. Comune di Treviso:

- Concessione Edilizia n. 1/27-98 del 17/07/1998;
- Concessione Edilizia in variante n. 33/39-01 del 12/12/2001 e grafici;
- Collaudo statico Genio Civile prot. 2516 del 09/07/2001;
- Dichiarazione di fine lavori del 12/12/2001;
- Autorizzazione allo scarico del 02/11/2001 prot. gen. N.34642/01;
- Attestazione Certificato di Abitabilità del 13/02/2002;



- Dichiarazione conformità L 13/89;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto sanitario;
- Dichiarazione conformità impianto riscaldamento;
- Dichiarazione conformità impianto gas.

6. Documentazione sopralluogo:

- Fascicolo foto con n. 36 foto a colori;
- Schema di massima rilievo;
- Libretto caldaia.

7. Documentazione Amministratore Condominiale:

- Mail;
- Tabella millesimale;
- Regolamento.

8. Scheda:

- elenco nominativi;
- sintetica per l'ordinanza di vendita.

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

Treviso, 14/11/2025

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

