

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **418_2024** promossa da
INTRUM ITALY S.P.A. PER INTESA SANPAOLO S.P.A.
con l'avvocato Torresan Enrico del foro di Treviso

CONTRO

gli esecutati 1 e 2

Giudice dell'esecuzione: Dott. Bianco Leonardo

C.T.U.: Geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 25 febbraio 2026

RELAZIONE DI STIMA

ELENCO DEI CAPITOLI:

- | | |
|---|--------|
| 1) Premessa, incarico e quesito | pag.02 |
| 2) Espletamento dell'incarico | pag.03 |
| 3) Risposta ai chiarimenti ex art.173 bis disp. Att. C.p.c. | pag.05 |
| 3.1) Prefazione e composizione dei lotti | pag.05 |
| 3.2) Identificazione catastale e confini | pag.06 |
| 3.3) Provenienza ed intestazione | pag.06 |
| 3.4) Formalità pregiudizievoli | pag.07 |
| 3.5) Descrizione generale del lotto | pag.07 |



4)	Accertamento della destinazione urbanistica	pag.09
5)	Verifica urbanistica	pag.10
6)	Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	pag.10
7)	Locazioni e occupazione	pag.11
8)	Certificazione energetica	pag.11
9)	Modalità di stima e valore	pag.12
10)	Osservazioni alla perizia delle parti	pag.14
11)	Elenco degli allegati	pag.14

1) PREMESSA, INCARICO E QUESITO

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7132 del 22/10/2024, a carico degli esecutati venivano pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà cadauno gli immobili oggetto della presente relazione peritale così come di seguito descritto.

Al sottoscritto geometra Guido Stefano, con domicilio di Studio in Mogliano Veneto (TV) Piazza Duca d'Aosta civ. 30/4, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n. 2349 di progressivo e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, nominato C.T.U. estimatore dal G.E. Dott. Bianco Leonardo, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 2 luglio 2025, veniva posto il successivo quesito, allegato giuramento del 2 luglio 2025.

(All.ti 1,2,3 Verbale di nomina, accettazione incarico e giuramento, Verbale di sopralluogo).



2) ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Eseguita la disamina della documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode nominato dalla procedura, effettuava in data 3 novembre 2025 alle ore 15:30 un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Si è quindi proceduto al sopralluogo per la visita dei locali al fine di poter definire lo stato dei luoghi e di poter rispondere ai quesiti.

Si riscontrava la presenza delle seguenti persone:

- Custode IVG;
- Figlio maggiorenne esecutati.

Alla presenza continuata delle persone sopra menzionate, lo scrivente ha potuto ispezionare l'interno e l'esterno dei locali, sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici nonché tutte le verifiche del caso.

Dell'attività in oggetto si è potuto redigere il verbale delle operazioni peritali opportunamente controfirmato dai presenti senza nessuna contestazione in merito.

(All. n. 3 Verbale di sopralluogo)

Al momento del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato dall'esecutato 1, quest'ultimo ad oggi ivi residente. L'esecutato 2 non risulta più residente per irreperibilità accertata in data 04/06/2019.

(All. n. 4 Certificato di residenza)

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le



seguenti attività:

1. per quanto riguarda il titolo di provenienza dell'immobile, quest'ultimo veniva rinvenuto in formato digitale. La copia dell'atto viene allegata al presente elaborato peritale.

(All. n. 5 Titolo di provenienza)

2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo.

(All. ti n. 6 Estratto mappa e n. 7 Planimetria Catastale)

3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione e di iscrizione.

(All. n. 8 Ispezione Ipotecaria)

5. richiesta e ottenimento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso Ufficio di Treviso della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento.

(All. n. 9 Risposta Agenzia delle Entrate contratti affitto)

6. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo.

(All. ti n. 10 grafici concessionati e n. 11 istanze edilizie)

7. ricerca dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità abitativa.



8. richiesta insoluti inerenti le spese condominiali e regolamento di condominio.

(All.ti n.12 situazione versamenti e n.13 Regolamento di Condominio)

Sono invece esclusi dal presente incarico, accertamenti inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale) su cui i beni immobili in esame insistono rispetto i sedimi di superficie catastale; analisi afferenti alle strutture degli immobili su cui i beni insistono, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dall'Illustrissimo Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3) RISPOSTA AI CHIARIMENTI INERENTI L'EX ART. 173 BIS
DISP. ATT. C.P.C.

3.1 PRAFAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è situato in Comune di Treviso (TV), Via Angelo Ronchese civ. 57, in zona periferica rispetto al tessuto urbano del Comune di appartenenza, a \approx 2 km in linea d'aria rispetto al centro della località.

Abbastanza comodi risultano i collegamenti con i servizi ed i mezzi pubblici ed i Comuni limitrofi.

Quanto sottoposto alla procedura di pignoramento consta in un appartamento al piano terzo con relativo magazzino al piano terra, all'interno di un fabbricato denominato "Condominio Rosa" avente unico corpo di fabbrica composto da n.8 unità residenziali e sviluppato su 5 piani



fuoriterra compreso il piano terra, compresa la comproprietà pro-quota sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt.1117 e seguenti del C.C., compresa l'area scoperta accessoria.

In merito alla divisibilità, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà oggetto di stima, si ritiene non opportuna né giustificata la vendita in più lotti.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – Comune Treviso (cod.L407)

Catasto Fabbricati

➤ ***Sez. Urb. A - Foglio 6 - Particella 468 - Sub. 6 - Categ. A/3 - Classe 4 - Cons. 6,5 vani - Superficie catastale tot. m² 113 escluse aree scoperte m² 111 - Rendita € 570,68;***

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

L'abitazione confina lungo i lati nord-est-sud con muratura perimetrale, lungo il lato ovest con vano scala comune e altra unità. Il magazzino confina lungo il lato nord con la particella 878, ad est con altro magazzino, a sud con corridoio comune e ad ovest con altro magazzino.

Il tutto salvo altri o più precisi confini.

Coordinate Geografiche GPS: Latit. 45°40'47,69"N- Longit. 12°13'35.9"E

3.3 PROVENIENZA ED INTESTAZIONE

I beni di cui alla presente relazione sono pervenuti all'esecutato in forza



del seguente atto:

Atto del 17/11/2006 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Sede
TREVISO (TV) Repertorio n. 58070 - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 33579.1/2006 Reparto PI di TREVISO in atti dal
27/11/2006.

Il tutto con diritto pro quota alle parti comuni del complesso immobiliare di
cui fanno parte ai sensi degli articoli 1117 e ss. Del C.C.

3.4 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle formalità in esame a favore e a carico risultano
pubblicate le seguenti procedure:

1. TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 33579
Registro Generale 58400 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO
Repertorio 58070/13537 del 17/11/2006 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 15050 Registro
Generale 58401 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio
58071/13538 del 17/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 07/11/2024 - Registro Particolare 29291
Registro Generale 40529 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 7132 del 22/10/2024 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.5 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO



	Trattasi di appartamento esposto sui cardinali nord-est-sud, sviluppato al piano terzo, compreso di magazzino al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare tutto a destinazione residenziale.	
	La disposizione dell'appartamento è così riconosciuta:	
	Ingresso, Soggiorno, Cucina, tre Camere, Bagno, Ripostiglio, Terrazza al piano terzo; magazzino al piano terra, il tutto comprensivo delle parti comuni.	
	La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m ² 109,38 per l'appartamento al piano terzo, m ² 5,50 per la terrazza, m ² 16,50 per il magazzino.	
	La superficie calpestabile è pari a m ² 91,25 per l'appartamento, m ² 14,50 per il magazzino. Le altezze interne sono 2,80 m per l'appartamento e 2,12 per il magazzino al piano terra.	
	Il tutto come meglio identificato negli allegati grafici allegati.	
	L'unità si trova alla data del sopralluogo in mediocri condizioni manutentive, si notano delle efflorescenze di muffa negli intradossi dei solai lungo la muratura rivolta a nord, in particolare nei locali camere e bagno, compreso il magazzino al piano terra che presenta delle risalite di umidità lungo le pareti perimetrali.	
	Gli impianti idro-termo-sanitari non sono a norma con le vigenti normative.	
	Le facciate condominiali sono in sufficiente stato di conservazione.	
	La struttura portante risulta di tipo a telaio in c.a. con muratura di tamponamento in bimattoni di laterizio, la copertura del condominio ha una struttura in tavelloni di cotto con sovrastante sovrastante soletta in cls, ricoperta con guaina impermeabilizzante catramata, a cui segue manto di	



copertura in coppi, i divisori interni sono in tramezza cm 8.

Le finiture interne di tipo economico comprendono brevemente:

- Pavimenti in ceramica monocottura nel magazzino al piano terra, in cucina e nel bagno;
- Pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo nella zona ingresso, linoleum in formato piastrella nelle camere e nel soggiorno;
- Rivestimenti in ceramica monocottura per la zona cottura e il bagno;
- Serramenti interni composti da porte in legno tamburato laccato;
- Serramenti esterni con struttura metallica in assenza di vetrocamera, tapparelle in P.V.C.;
- Facciate esterne al civile;
- Grondaie e pluviali in lamiera preverniciata spessore 6/10 mm;
- Impianto di riscaldamento condominiale con presenza di contabilizzazione del calore; nel locale cucina è presente una caldaia a muro in mancanza di certificazione.

4) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona Territoriale Omogenea "B" sottozona "B1", avente destinazione d'uso residenziale, sono consentite 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.

Salve le eventuali prescrizioni particolari, sono concesse tutte le tipologie di



intervento con seguenti parametri urbanistici.

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 3,00 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,60 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio (CE o CER) di cui al precedente art. 4.5;
- IPF min: 25%;
- Dc min: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente la strada, con un minimo di m 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;
- H max: 16 m.

(All. n.14 Estratto dello Strumento Urbanistico)

5) VERIFICA URBANISTICA

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, si precisa che l'edificazione del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n.13/11-69 PF rilasciata dal Comune di Treviso in data 10 giugno 1969 prot. n.36568/68;
- Rinnovo della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Treviso in data 8 maggio 1970 n.16/12-70 PF prot. n.7370;
- Abitabilità n.19357 del 28 luglio 1971 n.127/71

6) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRAL= **LUOGO**



E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Treviso, non risultano esserci difformità tali da dover prendere provvedimenti amministrativi, così come nelle schede catastali depositate. Alla data odierna, non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

7) LOCAZIONI E OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione depositato telematicamente, alla data di ispezione l'immobile risultava occupato dall'esecutato "1" e dal figlio maggiorenne.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che quest'ultimo è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune del Comune di appartenenza e presso il sito della Regione Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

E' ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da



ascrivere ad una classe energetica bassa.

9) MODALITA' DI STIMA E VALORE

In relazione a quanto sopra esposto, dopo aver visitato gli immobili, recepite le opportune informazioni, sulla scorta della propria esperienza, sentiti altri pareri, svolti gli adempimenti di competenza, lo scrivente tecnico ha potuto adottare un metodo di stima per comparazione diretta, che ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto ha portato alla formazione di un prezzo unitario al metro quadrato, i parametri principali considerati sono:

-risultati interrogazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari valori OMI della Provincia di Treviso, Codice di zona D2, I° semestre 2025;

-le caratteristiche di posizione del compendio, che comprendono la panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza dal piano stradale;

-le caratteristiche tipologiche, che comprendono l'età dell'edificio e degli interventi di manutenzione e restauro eseguiti in epoche successive alla sua costruzione, le caratteristiche architettoniche, i vincoli di destinazione e di modificazione, le condizioni statiche dell'immobile, le caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni, le caratteristiche degli impianti idro-termo-sanitari;

- le caratteristiche produttive, che comprendono la situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, la presenza di servitù attive o passive, diritti ed oneri di qualsivoglia natura, compreso il minor valore che scaturisce dalla vendita forzata, il tutto calcolato come segue, tenendo conto che la



valutazione è calcolata sulle superfici commerciali, comprese quindi di murature portanti e divisorie.

Con riferimento alla situazione condominiale dell'esecutato, si precisa che il condominio non è dotato di millesimi. Tutte le spese sono sempre state ripartite in parti uguali ad eccezione delle spese di riscaldamento per le quali è presente la contabilizzazione del calore.

Alla data del 7 novembre 2025, così come comunicato dall'amministratore di condominio, risultano scadute rate pari a 441,52 Euro, l'importo verrà sottratto dal valore complessivo in quanto rimarrà presumibilmente a carico dell'aggiudicatario.

Quanto sopra salvo altre spese alla data odierna non prevedibili.

Conteggio di stima considerando il rapporto di indice mercantile per i vani accessori:

Appartamento $m^2 109,38 \times \text{€}/m^2 1.000,00 = \text{€ } 109.380,00$

Magazzino P.T. $m^2 16,50 \times \text{€}/m^2 500,00 = \text{€ } 8.250,00$

Terrazza $m^2 5,50 \times \text{€}/m^2 330,00 = \text{€ } 1.815,00$

$= \text{€ } 119.445,00$

A detrarre il 15% per le motivazioni sopraesposte $= \text{€ } 101.528,25$

A detrarre Euro 441,52 per la regolarizzazione delle spese condominiali

$= \text{€ } 101.086,73$

Prudenzialmente arrotondato a:

€ 101.000 (Euro centounomila/00)

NOTA: Non sono compresi nel presente lotto e nella relativa stima del valore gli arredi mobili presenti nei locali.



10) OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DELLE PARTI

In data 11 novembre 2025 lo scrivente trasmetteva per via telematica tramite posta certificata la bozza della relazione peritale ai creditori procedenti per mezzo dei loro legali, al Custode e agli esecutati. Non sono pervenute osservazioni e repliche nei termini fissati.

11) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Verbale di nomina
- 2) Verbale di giuramento
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Certificato di residenza
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Estratto mappa
- 7) Planimetria catastale
- 8) Ispezione ipotecaria
- 9) Risposta interrogazione Agenzia delle Entrate
- 10) Grafici concessionati
- 11) Istanze edilizie
- 12) Situazione versamenti condominiali
- 13) Regolamento di condominio
- 14) Estratto strumento urbanistico
- 15) Documentazione fotografica
- 16) Visura storica
- 17) Anagrafica esecutati
- 18) Scheda di perizia sintetica



A conclusione del mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Mogliano Veneto, 26 novembre 2025

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Guido Stefano

