

Tribunale di Treviso
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 374/2024
avanti al Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco

Esperto stimatore, ing. Alessandra Legovini
Udienza 25.02.2026

RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1 - Incarico e quesito (all. 1)	2
2 - Premessa	3
3 - Identificazione catastale, confini e servitù (all. 2)	3
4 - Titolarità e provenienza (all. 4)	5
5 - Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (all. 3)	6
6 - Descrizione del bene immobile (all. 9)	7
6.1 - Ubicazione ed accessibilità	8
6.2 - Descrizione dell'appartamento con ripostiglio	8
6.3 - Descrizione delle parti comuni	9
7 - Destinazione urbanistica (all. 5)	10
8 - Titolarità edilizia e conformità (all. 6)	10
9 - Attestato di prestazione energetica	11
10 - Disponibilità del bene immobile (all. 7 e 4).	11
11 - Oneri di natura condominiale (all. 8)	11
12 - Divisibilità del bene immobile	12
13 - Stima del bene immobile	12
13.1 - Metodo di stima	12
13.2 - Valore unitario di mercato (all. 10)	12
13.3 - Superficie commerciale	13
13.4 - Stima	14
14 - Elenco allegati	15
15 - Scheda sintetica	16



1 - Incarico e quesito (all. 1)

In data **1.07.2025**, il sottoscritto, ing. Alessandra Legovini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2791 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, **veniva nominato** dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Leonardo Bianco, quale **esperto** per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 302/2023.

Ricevuta comunicazione della nomina il **2.07.2025** (a mezzo posta certificata), lo scrivente depositava l'**8.07.2025**, in modalità telematica, l'atto di **accettazione**, incarico e giuramento.

Acquisiti i fascicoli telematici, lo stesso verificava la documentazione di cui all'art. 567, 2° e 3° comma c.p.c. con particolare riferimento a:

- atto di precetto del 10.04.2024 e istanza di vendita del 22.09.2023 redatti dall'Avv. Fabrizio Baldini del foro di Ravenna (RA), per il CREDITORE PROCEDENTE;
- nota di trascrizione in data 9.10.2024 del verbale di pignoramento del 2.09.2024 al Registro generale n. 36407 e al Registro particolare n. 26504 dell'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- certificazione notarile ventennale del 14.10.2024 a firma del Notaio, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Lo scrivente quindi procedeva allo svolgimento dell'attività assegnata in conformità alle disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'esecuzione del 16 aprile 2024 "*Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015*" ricevute a mezzo pec il 1.07.2024.

Nei capitoli a seguire lo scrivente si impegna a **redigere** la **relazione** di **stima** ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dando **risposta ai chiarimenti** richiesti e inviati ai creditori e ai debitori trenta giorni prima dell'udienza del 25.02.2026.



2 - Premessa

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è formato da un **unico lotto** costituito da un **appartamento** ad uso civile abitazione di tipo economico sito al piano primo e da un **ripostiglio** al piano cantinato, facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio La Base" con **area scoperta** e **parti comuni** di pertinenza per la quota di **160/1000**. L'immobile in esame è ubicato a **Preganziol (TV)**, in **via Tagliamento, n. 47, int. 3**. Il bene risulta pignorato nella sua totalità ed intestato al **DEBITORE ESECUTATO 1** e al **DEBITORE ESECUTATO 2** per la **quota 1/2 ciascuno**.

3 - Identificazione catastale, confini e servitù (all. 2)

In esito agli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizi Catastali, risulta che, alla data del 29.07.2025, il bene immobile pignorato è identificato come segue:

Catasto Fabbricati; Comune di Preganziol (TV); **Sez. Urb.: B; Foglio: 8; Particella: 138; Sub.: 2**; Categoria: **A/3**; Classe: 3; Consistenza: 5,5 vani; Superficie catastale: totale 102 m², Totale escluse aree scoperte: 98 m²; Rendita: € 434,60; Indirizzo: via Tagliamento n. 47, Piano S1-1.

Con la precisazione che il bene fa parte di un immobile edificato su **terreno così censito**:

Catasto Terreni; Comune di Preganziol (Tv); **Foglio: 12; Particella: 138**; Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie: 1415 m².

Procedendo all'esame della planimetria catastale, si rileva che il bene in oggetto consiste in un **appartamento** ad uso civile abitazione di tipo economico, sito al piano primo (h. 2,80 m) e in un **ripostiglio** al piano cantinato (h. 2,27 m). E' composto, nella zona giorno, da ingresso/disimpegno aperto su cucina, da soggiorno con affaccio su terrazza e da ripostiglio; nella zona notte, da



disimpegno/corridoio di collegamento tra due camere e un bagno. Nella planimetria catastale vengono altresì indicati gli **accessori condominiali** quali ingresso e vano scale, locale caldaia e area scoperta con ingressi pedonali al condominio e carrai ai ripostigli piano cantinato con accesso scivoli esterni.

In merito alle **parti comuni** del bene in oggetto, nell'atto di compravendita del 9.09.2011, Repertorio n. 198454 e Raccolta n. 14673 a rogito del Dottor Gianluca Forte, Notaio in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 14.09.2011 31353/20151 (all. 4), all'art. 2 (Precisioni), si legge che le stesse comprendono: *"(...) pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché il diritto della **quota di 160/1000 sugli enti e spazi comuni** ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed in particolare:*

- *il locale caldaia;*
- *l'ingresso e il vano scale;*
- *gli scivoli al piano scantinato;*
- *il sedime e lo scoperto del fabbricato, identificati con il mappale 138 (derivanti dall'unificazione degli originali mappali 138 e 139), nonché con i mappali n. 355, 356 e 357, adibiti ad allargamento stradale al foglio 18 del Catasto Terreni. Si precisa che l'area scoperta del condominio, comprendente tutti i suddetti mappali è censita al catasto dei fabbricati alla sezione B, Foglio 8, con il mapp. 139, area scoperta di 1724 m², già planimetria presentata al catasto dei fabbricati di Treviso in data 30 gennaio 1976 n. 531. (...)"*.

L'**area scoperta** del Condominio è identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Preganziol (TV) alla Sez. B, Fg. 8, Part. 138, **sub. 7**, Cat. F/1, 1724 m², via Cordevole pianto T come anche indicato nell'Elenco Immobili Fabbricati ai Servizi Catastali di Treviso. Si precisa che nell'atto di compravendita, come sopra riportato, la stessa viene invece indicata Sez. B, Fg. 8, mapp. 139 che risulta ora soppresso. Nello stesso atto di compravendita i mappali 355, 356 e 357 vengono richiamati al Fg. 18 del Catasto Terreni, anziché al Fg. 12. Si richiede pertanto revisione/aggiornamento circa il frazionamento dei suddetti mappali anche in merito agli intestatari.



L'identificazione catastale dell'area scoperta non viene esplicitata nell'atto del pignoramento immobiliare del 25.07.2024, dove è riportata la sola dicitura "(...) *immobile con relative accessioni e pertinenze (...)*". Anche nella Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento del 9.10.2024 (Registro gen. n. 36407 e part. n. 2654 dell'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – alla Sezione D – Ulteriori informazioni) non vengono riportate indicazioni circa la suddetta area scoperta, né sulle parti comuni.

Si rimette al Giudice l'eventuale estensione del pignoramento all'area scoperta del Condominio identificata al Catasto Fabbricati e la precisazione dell'identificazione del fondo al Catasto Terreni.

Si richiede aggiornamento dell'indirizzo via Cordevole con Via Tagliamento, civ. 47, int. 3 indicato negli atti di pignoramento.

Confini del fondo procedendo da Nord in senso orario: mapp. nn. 355 - 357 - 356 - 358 - 270 e 137.

Confini dell'appartamento procedendo da Nord in senso orario: sub. 3, altro appartamento e vano scale, sub. 8 altro appartamento e muri perimetrali esterni.

Nell'atto di compravendita del 9.09.2011, Repertorio n. 198454 e Raccolta n. 14673 a rogito del Dottor Gianluca Forte, Notaio in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 14.09.2011 31353/20151, all'art. 2 (Precisazioni) si legge: "(...) *servitù di passaggio, elettrodotto e metanodotto, di cui all'atto del Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto, registrato a Treviso in data 20 maggio 1974 al n. 2339, atti pubblici e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 17 giugno 1974 ai nn. 9960/8813 (...)*".

4 - Titolarità e provenienza (all. 4)

Dalla visura per immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta che il bene sottoposto a pignoramento è intestato al **DEBITORE ESECUTATO 1** e al **DEBITORE ESECUTATO 2** per la proprietà di 1/2 ciascuno. A tale situazione di titolarità si è pervenuti in forza di:



- Atto di compravendita del 9.09.2011, Repertorio n. 198454 e Raccolta n. 14673 a rogito del Dottor Gianluca Forte, Notaio in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 14.09.2011 al Registri n. 31353/20151.
- Accettazione di eredità del 14.09.2011 ai numeri 31352/20150 in morte del SOGGETTO 1 da parte degli eredi SOGGETTO 2, SOGGETTO 3, SOGGETTO 4.
- Atto di donazione del 15.10.2001 Numero di repertorio 112909 Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso trascritto il 31.10.2001 nn. 44474/31733 da potere di SOGGETTO 2, accettata dal SOGGETTO 3, per la quota pari a 4/12 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni per l'immobile in esame.
- Atto di donazione del 15.10.2001 Numero di repertorio 112909 Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in Treviso trascritto il 31.10.2001 nn. 44475/31734 da potere di SOGGETTO 2, accettata dal SOGGETTO 4 per la quota pari a 4/12 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni per l'immobile in esame.
- Successione, in morte di SOGGETTO 1, deceduto il 04.10.2000 registrata il 12.02.2001 al Numero di repertorio 99/895 Ufficio del Registro, trascritta il 10.09.2002 ai nn. 38765/27889 devoluta per legge a SOGGETTO 2 per la proprietà di 4/6, SOGGETTO 3 e SOGGETTO 4 la proprietà di 1/6 ciascuno dell'immobile in oggetto.

Per dettagli si rinvia alla certificazione notarile ventennale del 14.10.2024 a firma del Notaio, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

5 - Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (all. 3)

Dall'esame della documentazione in atti e dalle Ispezioni ipotecarie ventennali effettuate il 29.07.2025 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in oggetto gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

1. **TRASCRIZIONE del 31/10/2001** - Registro Particolare 31733 Registro Generale 44474 Pubblico ufficiale DALL ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 112909 del 15/10/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



2. **TRASCRIZIONE del 31/10/2001** - Registro Particolare 31734 Registro Generale 44475 Pubblico ufficiale DALL ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 112909 del 15/10/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. **TRASCRIZIONE del 10/09/2002** - Registro Particolare 27889 Registro Generale 38765 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 99/895 del 12/02/2001_ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. **TRASCRIZIONE del 14/09/2011** - Registro Particolare 20150 Registro Generale 31352 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 198454/14673 del 09/09/2011_ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. **TRASCRIZIONE del 14/09/2011** - Registro Particolare 20151 Registro Generale 31353 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 198454/14673 del 09/09/2011_ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. **ISCRIZIONE del 14/09/2011** - Registro Particolare 6549 Registro Generale 31354 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 198455/14674 del 09/09/2011_IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - A favore di UNIPOL BANCA S.P.A., contro DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2; capitale € 138.000,00 Totale € 276.000,00 Durata 40 anni gravante sul bene in oggetto.
7. **TRASCRIZIONE del 09/10/2024** - Registro Particolare 26504 Registro Generale 36407_Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6337 del 15/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6 - Descrizione del bene immobile (all. 9)

In data 24.11.2025 lo scrivente si recava al civico 47 del fabbricato "Condominio La Baase" in via Tagliamento a Preganziol (TV), ove si trova il bene sottoposto a pignoramento.

Nel corso della visita, alla presenza del Custode, non presenti i DEBITORI ESECUTATI 1 e 2, precedentemente avvisati, si procedeva, previo accesso forzato, a **prendere visione** del bene in oggetto, costituito dall'appartamento situato al piano primo, dal ripostiglio al piano cantinato, dall'area scoperta di pertinenza e dalle parti comuni interne ed esterne al fabbricato. Venivano esaminate le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, l'utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico dell'immobile. In tale occasione si effettuavano **misurazioni a campione** (altre misure sono state ricavate dagli



elaborati grafici autorizzativi) e **fotografie** del bene in esame. Alla luce delle risultanze emerse durante il sopralluogo, lo scrivente riferisce quanto segue.

6.1 - Ubicazione ed accessibilità

Il bene in oggetto fa parte di un immobile situato a Preganziol (TV), nella frazione di Borgoverde, zona periferica residenziale composta da abitazioni indipendenti e condomini con servizi nelle immediate vicinanze e con rapido accesso alle principali arterie stradali e ferroviarie nelle direzioni Treviso-Mestre-Venezia.

Il fabbricato a pianta rettangolare (dimensioni: 13-15 m x 25-26 m circa; h. 7,15 circa fuori terra) è costituito da un volume sfalsato nel prospetto e articolato in sei porzioni; è distribuito in cinque appartamenti sviluppati su due piani fuori terra e serviti da vano scale. Il piano cantinato/seminterrato è adibito a ripostigli/garage e a locali tecnici comuni a servizio degli appartamenti.

L'edificio è circondato da area scoperta di pertinenza adibita, fronte via Tagliamento e Cordevole, a verde e ad accesso pedonale e carraio.

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo (trattasi di piano rialzato rispetto al piano strada), civico 47, interno 3; il ripostiglio/garage si trova in corrispondenza della zona giorno dell'appartamento al piano cantinato/seminterrato con accesso indipendente attraverso una rampa esterna e collegato da porta interna al vano scale.

6.2 - Descrizione dell'appartamento con ripostiglio

Dall'ingresso si accede all'**appartamento** direttamente nella zona giorno (a sud) con affaccio su terrazzo: cucina di fronte, soggiorno sulla sinistra, disimpegno/corridoio con ripostiglio sulla destra; dal disimpegno si raggiunge la zona notte con corridoio, due camere e un bagno. I locali hanno un'altezza minima di 2,70 m circa (presenza di controsoffittatura in alcuni); le pareti sono intonacate; i pavimenti in piastrelle (sovrapposte al precedente pavimento) nella zona giorno e nel bagno, in legno nelle camere. Le porte interne sono tipo legno, le finestre in alluminio con vetro semplice e avvolgibili. Presenza di alcuni arredi nelle stanze. Gli impianti di riscaldamento, idro-termosanitario (caldaia autonoma recente nel locale tecnico comune con radiatori nelle stanze), ed elettrico (in parte revisionato



in economia) risultavano spenti e privi di certificazioni (da verificare e adeguare a normativa).

Il **ripostiglio** (4,90 m x 4,94 m circa, h. netta 2,00 m circa) del piano cantinato ha accesso autonomo dall'esterno con rampa pertinenziale e dall'interno con porta su vano scala. Chiuso da basculante manuale è dotato di luce e rubinetto idrico e utilizzato a deposito di materiale personale. A fine scivolo di ingresso al ripostiglio del piano cantinato è presente una griglia di raccolta acqua meteorica collegata a sistema di smaltimento condominiale con pompa idrovora per evitare possibili allagamenti.

Si fa presente che nel ripostiglio è possibile l'accesso di un'auto di piccola dimensione, previa verifica dell'altezza tra piano rampa e solaio sotto terrazzo. Attualmente però il locale è censito al Catasto come ripostiglio annesso all'appartamento, pur presentando nell'elaborato grafico (planimetria del piano cantinato e rialzato) del Titolo Edilizio del 1975 la simbologia di un'auto. Per eventuale differente destinazione d'uso è richiesto aggiornamento edilizio/catastale.

Per quanto sopra descritto, l'appartamento con annesso il ripostiglio risulta in stato di sufficiente manutenzione in relazione alla vetustà del fabbricato (anni 75'), ma l'impiantistica richiede verifiche e adeguamento a normativa vigente.

6.3 - Descrizione delle parti comuni

Come anticipato al Capitolo 3 - Identificazione catastale, confini e servitù, completano la consistenza immobiliare del bene in esame le **parti comuni** del fabbricato per la quota di 160/1000. In particolare:

- l'area scoperta del fabbricato è perimetrata da recinzione esterna con accesso pedonale e carraio a nord, fronte via Cordevole, e a sud, via Tagliamento; adibita a verde per la rimanente porzione;
- il locale caldaia è situato nel piano cantinato con accesso esterno a ovest;
- l'ingresso e il vano scale permettono l'accesso agli appartamenti e ai ripostigli del piano cantinato;
- gli scivoli esterni in ghiaio cementato portano ai ripostigli del piano cantinato.

Gli spazi comuni denotano **manutenzione ordinaria e adeguata**, sempre in relazione alla vetustà del fabbricato.



7 - Destinazione urbanistica (all. 5)

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 24.08.2025 dal Comune di Preganziol (TV) si evince che: *“(...) l’area in esame risulta inserita nell’ambito ATO n.3 e destinata a ZTO del **sistema residenziale C1** del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Terzo Piano degli Interventi (PI) secondo le (...) Norme Tecniche Operative del terzo PI agli artt. 18-24 e secondo le prescrizioni e/o direttive impartite dagli altri elaborati ed atti costituenti il Piano di Assetto del Territorio e il terzo Piano degli Interventi (comprensivi della documentazione costituente la valutazione di compatibilità idraulica VCI) che per brevità si omettono, ed inoltre:*

- *Criteri delle aree per i distributori dei carburanti (approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 dell’08/06/2000 e s.m.i.);*
- *Piano Comunale per la Localizzazione degli Impianti di Telefonia Mobile (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2012 e successive varianti);*
- *Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 26/03/2024).*

Le aree sopradescritte NON sono interessate da alcuna lottizzazione abusiva; gli immobili di cui sopra risultano parzialmente interessati dai seguenti vincoli di natura urbanistica: rispetto di elettrodotto ex D.P.C.M. 08/07/2003. Sono fatte salve le previsioni (direttive e prescrizioni) di strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C. - P.T.C.P., etc.) adottati o in vigore che non dovessero essere già state oggetto di recepimento negli elaborati del PRC.

8 - Titolarità edilizia e conformità (all. 6)

In esito alla richiesta di accesso agli atti, effettuata in data 21.08.2025 presso il Comune di Preganziol (TV), risulta che il complesso in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Licenza di costruzione** rilasciata il 9.07.1974 prot. n. 3972 reg. costr. 622 per fabbricato ad uso abitazione con sei alloggi comprensiva di elaborato grafico;
- **Licenza di costruzione** rilasciata il 23.07.1974 prot. n. 4303 reg. costr. 685 per la costruzione della recinzione comprensiva di elaborato grafico;
- **Licenza di costruzione** rilasciata il 5.12.1975 prot. n. 7097 reg. costr. 1111 per variante fabbricato ad uso abitazione con sei alloggi comprensiva di elaborato grafico;



- **Certificato di collaudo** del 2.08.1975 a firma Ing. Antonio Zorzi, prot. 3666 del 21.08.1975.
- **Certificato di abitabilità** del **19.01.1976 Reg. N. 622.**

Dal confronto tra la documentazione sopraindicata, lo stato di fatto del bene in oggetto in esito al sopralluogo effettuato, si evince **regolarità edilizia/ catastale**, ad eccezione della parete divisoria tra cucina e ingresso/disimpegno che è stata rimossa, della porta del corridoio tra zona giorno e zona notte anch'essa rimossa e sostituita da una porta scorrevole, della traccia a vista sulla parete divisoria tra le camere, nonché dei controsoffitti presenti nei locali che modificano le altezze. Inoltre gli impianti idrotermosanitario ed elettrico sono da verificare e/o adeguare a normativa vigente per il funzionamento e per la documentazione. Si precisa che attualmente il ripostiglio è identificato catastalmente annesso all'appartamento: l'eventuale destinazione/uso a garage (come indicato negli elaborati grafici autorizzativi del 1975 con la sagoma di un'auto) richiede aggiornamento documentale edilizio/catastale.

9 - Attestato di prestazione energetica

Il bene in esame NON è corredato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

10 - Disponibilità del bene immobile (all. 7 e 4).

In esito alla verifica del 28.08.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio territoriale di Treviso (TV), non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso aventi ad oggetto il suddetto bene. Nel sopralluogo del 24.11.2025 l'immobile in esame risultava non abitato. Nel certificato di Residenza e di Stato Famiglia del 21/08/2025, la famiglia risulta costituita dal DEBITORE ESECUTATO 1, dal DEBITORE ESECUTATO 2 e da due figlie minorenni e residente in via Tagliamento, civ. 47, int. 3 a Preganziol (TV), oltre a SOGGETTO 5.

11 - Oneri di natura condominiale (all. 8)

Il Condominio risulta gestito dal 2024 autonomamente dai Condomini, referente SOGGETTO 6; precedentemente era amministrato da SOGGETTO 7, contattato



telefonicamente. A seguito sopralluogo del 24.11.2025, il SOGGETTO 6 riferiva che le **spese insolute** a carico dei DEBITORI ESECUTATI 1 e 2 risultavano pari ad (€ 3.464,32 debito spese condominiali + € 1.847,55 spese azione legale) = **€ 5.311,87** a **bilancio consuntivo giugno 2024**; non ancora contabilizzate le spese ordinarie relative alla **gestione 2025**, preventivate in € 700,00 circa (luce, pompe idriche per raccolta acqua piano cantinato, pulizia parti comuni, area esterna, ecc...). Non risultano previste e approvate spese straordinarie.

Come noto, ai sensi dell'art. 63) disp. att. Cod. civ., *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.”*

12 - Divisibilità del bene immobile

Il bene in oggetto (appartamento con annesso ripostiglio e parti comuni) è valutato nella sua totalità come **UNICO LOTTO**.

13 - Stima del bene immobile

13.1 - Metodo di stima

Per la valutazione del bene immobile in oggetto si è adottato il criterio di stima **“sintetico-comparativo”** che prevede il confronto dell'immobile con altri similari dei quali sono noti i prezzi recenti di mercato.

Questo metodo si basa sulla determinazione di due fattori essenziali quali il valore unitario di mercato del bene e la quantificazione della superficie commerciale dello stesso.

13.2 - Valore unitario di mercato (all. 10)

Al fine di determinare il valore unitario di mercato del bene in esame si è svolta una **ricerca** su web presso le **“Agenzie Immobiliari”** per conoscere gli importi applicati nelle compravendite di immobili affini.

Le valutazioni raccolte hanno permesso di determinare offerte (€ 1.500,00/€ 1.700,00) di appartamenti in fabbricati residenziali, ma in zona centrale di Preganziol (TV), nella frazione Le Grazie e di San Trovaso, in stato di buona manutenzione. Attualmente nella frazione di Borgoverde sono presenti offerte di



ville bifamiliari e fabbricati di nuova costruzione e non di immobili simili per tipologia.

Sono state prese altresì a riferimento le quotazioni immobiliari indicate nella “Banca dati dell’Agenzia del Territorio” relative a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate nella stessa zona territoriale. L’esito di tale ricerca indica per **abitazioni civili di tipo economico**, in stato di normale manutenzione, ubicate in Preganziol (TV) - zona suburbana (Codice zona E3) - un valore che oscilla tra **960,00 €/m²** e **1.150,00 €/m²** e per abitazione civili, in stato di normale manutenzione, un valore che oscilla tra 1.050,00 €/m² e 1.250,00 €/m²

Si sono infine considerate le quotazioni indicate nel “Borsino Immobiliare” relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate in ambiti simili. L’esito di tale ricerca indica per abitazioni civili in fascia media, ubicate in Comune di Preganziol (TV), un valore che oscilla tra 1.019,00 €/m² e 1.194,00 €/m² e in seconda fascia un valore che oscilla tra **843,00 €/m²** e **1.060,00 €/m²**.

I valori sopraindicati sono stati successivamente adeguati alle peculiarità del caso in esame, rilevanti alla determinazione della stima unitaria.

A talo scopo hanno concorso fattori intrinseci, quali gli anni riferiti alla costruzione dell’immobile (1975), la titolarità edilizia (regolare, previe lievi modifiche interne e impiantistica da adeguare), la tipologia dell’immobile (5 appartamenti, abitazione di tipo economico al piano primo), le condizioni manutentive dell’appartamento (sufficienti) e delle parti comuni del complesso (adeguate in relazione alla vetustà), nonché circostanze estrinseche, che vanno dall’ubicazione del bene (zona periferica, con collegamenti stradali e ferroviari su Treviso-Mestre-Venezia), alla destinazione d’uso (residenziale con piccoli condomini e abitazioni unifamiliare).

Per quanto sopra descritto, si ritiene che il **valore unitario** di mercato del bene pignorato è di **€/m² 930,00** (Euro novecentotrenta,00). Tale valore si riferisce alla superficie commerciale.

13.3 - Superficie commerciale

In esito a verifica cartografica si è calcolata la superficie commerciale del bene in oggetto come riportato nella seguente tabella.



DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (m ² circa)	DIMENSION I	SUPERFICIE LORDA (*m ² circa)	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIAL E
Ingresso/Disimpegno	8,91	1,80 x 4,95			
Cucina	12,18	3,75 x 3,25			
Soggiorno	17,82	3,60 x 4,95			
Ripostiglio	3,49	1,65 x 2,12			
Corridoio/Disimpegno	3,30	3,30 x 1,00			
Camera	15,20	3,80 x 4,00			
Camera 2	11,22	3,30 x 3,40			
Bagno	6,72	3,36 x 2,00			
Terrazzino	5,10	5,10 x 1,00			
Appartamento	83,94		100,72	100%	100,72 m²
Ripostiglio piano S1	24,20	4,90 x 4,94	29,20	30%	8,76 m²
Parti comuni			/		/
TOTALE					109,48 m²

N.B.: (*) muri perimetrali esterni computati fino ad uno spessore di 50 cm; muri perimetrali di separazione con altra proprietà e vano scala, ascensore computati al 50%.

Ai dati sopraindicati sono stati applicati i relativi coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile: 100% per l'appartamento con terrazza comprensivo dei muri interni e perimetrali al piano primo; 30% per l'annesso ripostiglio al piano cantinato/seminterrato; le parti comuni non hanno inciso sul calcolo. La **superficie commerciale** del bene in esame è pertanto pari a **110,00 m²** circa con arrotondamento.

13.4 - Stima

Per quanto descritto ai paragrafi precedenti volti a precisare i criteri, le peculiarità e le dimensioni che hanno concorso alla definizione del giudizio di stima, risulta che il valore di mercato del bene in oggetto è di € **102.300,00** (Euro centoduemilatrecento,00) così calcolato:

Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = Valore di mercato

$$(930,00 \text{ €/m}^2 \times 110,00 \text{ m}^2) = \text{€ } 102.300,00$$

A parere dello scrivente, al valore di mercato sopra indicato viene applicato un deprezzamento del 15% in relazione alla vendita forzata a cui il bene è sottoposto, ottenendo l'importo di € 86.900,00 (Euro ottantaseimilanovecento,00) così calcolato:



Valore di mercato del bene	€ 102.300,00
Detrazione per vendita forzata 15%	€ 15.345,00
Totale	€ 86.955,00
Arrotondamento	€ - 55,00
TOTALE	€ 86.900,00

Ciò premesso, il sottoscritto stima che il bene immobile sottoposto a pignoramento rappresentato da un **UNICO LOTTO**, costituito dall'**appartamento con ripostiglio e parti comuni** per la **quota 160/1000**, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Preganziol (TV)**; **Sez. Urbana: B; Foglio: 8; Particella: 138; sub.: 2; Categoria A/3** e ubicato in **via Tagliamento, n. 47, int. 3**, ha un valore di **€ 86.900,00** (Euro ottantaseimilanovecento,00) alla data della presente perizia e alle ricerche correlate. Rimangono da **evadere le spese condominiali insolute** come indicato al capitolo 11 - Oneri di natura condominiale.

Nota Bene

- Si rimette al Giudice l'eventuale estensione del pignoramento all'**area scoperta** di pertinenza comune al complesso identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Preganziol (TV) Sez. B, Fg. 8, Part. 138, **sub. 7**, Cat. F/1, 1724 m², via Cordevole, piano T e la precisazione dell'identificazione del fondo in oggetto al Catasto Terreni del Comune di Preganziol (TV), Fg. 12; Part. 138; Qualità di classe: Ente Urbano; Sup. 1415 m².
Si rimanda al Capitolo 3 – Identificazione catastale, confini e servitù per dettagli.
- Si richiede aggiornamento documentale dell'indirizzo Via Tagliamento, civ. 47, int. 3, anziché via Cordevole per il bene in oggetto.

14 - Elenco allegati

1. Corrispondenza nominale;
2. Visura, estratto di mappa e planimetria catastale;
3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
4. Copia atto di compravendita e certificato di residenza;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Titolarità edilizia;
7. Verifica contratto di locazione/comodato d'uso;
8. Amministrazione condominiale;
9. Relazione fotografica;
10. Indagine di mercato.



15 - Scheda sintetica

IMMOBILE PIGNORATO	Appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico al piano primo di un fabbricato "Condominio La Base" con annesso ripostiglio al piano cantinato, area scoperta e parti comuni di pertinenza. Sito in Comune di Preganziol (TV) - via Tagliamento, n. 47, int. 3.
DATI CATASTALI	Comune di Preganziol (TV) Catasto Fabbricati - Sez. Urb.: B; Fg: 8; Part.: 138; Sub.: 2; Cat.: A/3; P.: S1-1. Catasto Terreni - Fg: 12; Part.: 138; Classe: Ente Urbano; Sup.: 1415 m ² . Area scoperta - Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 138, sub. 7 , Cat. F/1, 1724 m ²
DESCRIZIONE	Appartamento - piano primo composto da ingresso/ disimpegno, cucina e soggiorno con affaccio su terrazzino (zona giorno); corridoio di collegamento tra due camere e un bagno (zona notte); ripostiglio - piano cantinato (possibile uso garage con auto piccola dimensione e aggiornamenti autorizzativi); area scoperta e parti comuni di pertinenza.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie commerciale 110,00 m² circa.
CONFINI FONDO E APPARTAMENTO	Confini del fondo: mapp. nn. 355 - 357 - 356 - 358 - 270 e 137. Confini dell'appartamento : sub. 3, altro appartamento e vano scale, sub. 8 altro appartamento e muri perimetrali esterni.
DEBITORE ESECUTATO e QUOTA PIGNORATA	DEBITORI ESECUTATI 1 e 2: quota 1/ 2 ciascuno.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Vedi capitolo 5 –Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.
TITOLARITA' EDILIZIA	Certificato di abitabilità del 19.01.1976 Reg. N. 622. Regolarità edilizia/catastale, ad eccezione di lievi modifiche interne e impiantistica da verificare e adeguare a normativa vigente nel funzionamento e nella documentazione. Vedi capitolo 8 –Titolarità edilizia e conformità.
LOCAZIONI REGISTRATE	Non presenti
VALORE DI MERCATO	€ 102.300,00 (Euro centoduemilatrecento,00)
VALORE DI STIMA 25.01.2026	€ 86.900,00 (Euro ottantaseimilanovecento,00) Da evadere le spese condominiali insolute. Vedi capitolo 11 - Oneri di natura condominiale.

Treviso, 25 gennaio 2026

L'esperto stimatore
Ing. Alessandra Legovini

