

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II CIVILE
Procedura N. 459/2024 Es. Imm.ri
DE' LONGHI APPLIANCES S.R.L.

contro
ESECUTATA
Interventi

-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima udienza 08/04/2026 ore 09.40

0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico.

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI

I beni sono ubicati in Provincia di Treviso, Comune di Ponzano Veneto (TV), frazione di Paderno, Via Morganella Est, n. 22/A int. n. 3, facenti parte del complesso Residence "Gioia" composto da tredici unità residenziali (appartamenti) e relativi garages e ripostigli.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PONZANO VENETO (TV) - N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
B	9	31	14	F5	62	6 mq			T



B 9 31 24 A/2 2 5 vani 97 568,10 S1-2

B 9 31 27 C/6 U 16 mq 17 mq 41,32 S1

in piena proprietà dell'esecutata, oltre alla comproprietà degli enti comuni, per le quote esposte al capitolo 1.7.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.

Trattasi di appartamento al piano terra, con ripostiglio e garage al piano interrato.

1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

le planimetrie catastali non risultano essere conformi allo stato dei luoghi, da aggiornare con quanto riscontrato e descritto ai capitoli 1.9.2 e 1.9.3.

1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ

La proprietà confina:

- in quanto al sub. 27 (garage) confina con: sub.1 (corridoio comune), sub. 28 (garage) e sub. 9 (area di manovra);

- in quanto al ripostiglio al piano interrato: con sub. 24 (magazzino interrato) e sub. 8 (corridoio comune);

- in quanto all'appartamento al piano terra con: sub.15 (altra abitazione), sub. 17 (altra abitazione), sub, 8 (vano scala), sub. 16 altra abitazione, sub. 7 (rampa),

in quanto al sub. 14: con sub. 7 (rampa), mappale 789, mapp. 9 (area di manovra).



1.3 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Gli immobili sono stati trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che vengono a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero e con la servitù di passaggio a carico della strada privata di accesso al mappale numero 31 sub. 5 (già mappale 788 del Foglio 21 del Catasto Terreni), costituita in forza dell'atto in data 31/01/2005 Rep. 68320 del notaio F. Giopato di Treviso, trascritto il 16/02/2005 ai nn. 6253/4257.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La Ditta intestataria è la Esecutata, per l'interno della proprietà e delle parti comuni per i rispettivi millesimi condominiali.

La proprietà proviene da atto di compravendita del notaio Lina Leotta di Treviso Rep. n. 61310 e 3299 di Racc., Registrato a Treviso il 01/12/2010 al n. 10950 Serie 1T, trascritto a Treviso in data 01 dicembre 2010 ai nn. 43078/26863, in regime di separazione dei beni.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
30/06/2023	24643	17732	Atto esecutivo sequestro conservativo	[REDACTED] [REDACTED]	SEZ. B	FG.9	mappale 31 Sub. 14, 24 27, per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale



			del 27/06/2023 rep. n. 1552 Tribunale di Venezia		PROPRIETÀ	1/1	Esecutata	
11/08/2023	31533	22708	Atto sequestro conservativo del 03/08/2023 rep. n. 3400 del tribunale di Venezia		SEZ. B FG. 9 mappale 31 Sub. 14, 24 27, per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale	PROPRIETÀ	1/1	Esecutata.
					PROPRIETÀ	1/1	ESECUITATO	

ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
							PROPRIETÀ	1/1	ESECUITATO 1
01/12/2010	430792	9597	Ipoteca volontaria derivante sa mutuo fondiario del notaio L. Leotta del 26/11/2010 Rep. n. 61312	Unicredit S.p.A.	Euro 248.200,00	Euro 165.496,00	SEZ. B FG. 9 mappale 31 Sub. 14, 24 27, per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale		
02/05/2022	16243	2668	Ipoteca giudiziale Tribunale di Treviso del 03/12/2021 Rep. n. 2954		Euro 10.000,00	Euro 3.000,00	SEZ. B FG. 9 mappale 31 Sub. 14, 24 27, per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale		
25/05/2022	19882	3277	Ipoteca giudiziale derivante di sentenza di condanna Tribunale di Venezia del 02/04/2022 Re. N. 1657		Euro 10.000,00	Euro 4.645,00	SEZ. B FG. 9 mappale 31 Sub. 14, 24 27, per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale		

Risultanze da ispezione alla Agenzie delle Entrate - Territorio del 27/02/2026.

Interventi:



alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 27/02/2026, non risultano interventi.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Ponzano Veneto (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, I.V.G. Treviso, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili in data 12/01/2026, per l’effettuazione dell’ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Gli immobili sono ubicati in Morganella est n. 22/A int. 3. Nella parte est di Paderno frazione di Ponzano Veneto (TV), di recente costruzione.

La frazione è servita da autobus e linea di auto corriere di collegamento con la Città di Treviso, che dista circa sei chilometri. La frazione è servita da scuole materna, elementare e media, presenta molti servizi, ad esempio banca, farmacia, supermercato ed altri esercizi di base.

L’ingresso carraio avviene dal lato sud di via Morganella Est, laterale est della Strada Provinciale 55.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, più un piano interrato. Nel suo complesso è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera e



muratura portante, i solai sono di tipo a lastre “predalles” quello di copertura della corsia di manovra e tipo “Bausta” per tutti gli altri. Le murature perimetrali sono realizzate con blocchi forati in laterizio da cm 25 all’interno, muratura spessore cm 8 cm esternamente, con interposta coibentazione in fibra di vetro spessore 6 cm, oltre intonaco a civile interno ed esterno, la copertura è a falde, con manto di tegole in cotto. I serramenti esterni sono in legno con vena a vista e vetrocamera, esternamente oscuri sono in legno, smaltati colore verde.

Le scale e i pianerottoli di accesso ai piani abitabili sono finemente realizzate in marmo chiaro con inserti di granito verde, parapetti in ferro e legno.

Il complesso è bene tenuto.

ABITAZIONE sub. 24

L’appartamento affaccia su un solo lato: sud-ovest.

L’accesso immette sul vano soggiorno-pranzo-angolo cottura, e, subito appena entrati sul lato nord vi è un bagno cieco, nella zona notte sono ubicate due camere, di cui una matrimoniale e il bagno.

Dal soggiorno si esce su una ampia terrazza formata del lastrico solare posta sopra l’accesso ai garage e l’area della corte esclusiva.

I pavimenti sono in legno listoni prefinito, tranne che nei due bagni dove sono in ceramica/gres, come i rivestimenti delle pareti dei bagni, di varie tipologie e misure.

Le porte interne sono ceche, del tipo tamburato, finitura legno con vena a vista. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno.



L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas, posta in nicchia esternamente sulla terrazza; l'impianto è del tipo a pavimento. Inoltre è presente la predisposizione dell'impianto di condizionamento per la zona notte, in quanto i "macchinari" sono stati rimossi.

L'abitazione è dotata di videocitofono, impianto idro-termico-sanitario elettrico e telefonico, luce di emergenza sopra la porta di ingresso.

Altezza libera 2,70 ml.

Il ripostiglio ubicato al piano interrato presenta mutatura su tre lati in cemento armato gettato in opera, pavimento in ceramica, con finestra, dotato di illuminazione, altezza libera 2,50 ml.

La corte esclusiva è anch'essa posta sopra la rampa di accesso ai garage, sistemata con ghiaia di grossa pezzatura.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- Appartamento mq 95,02 ca;
- Magazzino al piano interrato mq 18,30 ca x 0,40 = mq 7,32,
- Corte esclusiva superficie ragguagliata mq 7,00 x 0,11 (media) = mq 0,73,
- **per complessivi 103,07 mq c.a..**

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire buono.

LASTRICO SOLARE sub. 14

Il lastrico solare è posto sopra all'ingresso ai garage del piano interrato. Lo spazio è interamente pavimentato, lungo il muro del fabbricato è stato realizzato un marciapiede in pavimentato con piastrelle in ceramica chiara, il



resto a quota inferiore con pavimentazione in piastre rettangolari, chiare con striature, in ceramica, l'area è recintata con zoccolo in cement gettato in opera con sovrastante ringhiera metallica sui lati corti e paletti in ferro e rete metallica plasticata lungo il confine sud.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- lastrico solare superficie ragguagliata mq 62,00 ca x 0,13 (media) = 8,06 mq;

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire buono.

GARAGE sub. 27

Il garage presenta murature in c.a. gettato in opera tinteggiato, pavimento in ceramica, chiusura con portone di tipo basculante in metallo, dotato di energia elettrica (illuminazione). Il locale non ha luce ed aerazione dirette.

Altezza libera 2,50 ml.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- 17,73 mq ca x 0,50 = 8,86 mq,

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire buono.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata complessiva come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di

TecnoBorsa:

mq ca103,07 +8,06 + 8,86 = 119,99 mq.



arrotondati per eccesso a mq 120,00 ca..

1.7.3 CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Ponzano Veneto (TV), allegati alla richiesta di agibilità sono stati depositate le certificazioni relative agli impianti elettrico e di riscaldamento, collaudo statico, autorizzazione allo scarico, Dichiarazione di inizio attività, depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso in data 26/04/2004.

L'abitazione è dotata di APE (Attestato di Prestazione Energetica) consegnato dalla Esecutata, rilasciato in data 01/07/2010, edificio di Classe B. Avendo l'APE validità decennale ad oggi risulta decaduto.

1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un compendio immobiliare di tipologia a condominio, all'ingresso non è presente la targhetta di identificazione dell'Amministratore di condominio.

Suddivisione spese condominiali **per le seguenti quote millesimali di proprietà:**

- Tabella 1: interventi generali ordinarie e straordinarie parti comuni millesimi 79,971 dell'abitazione e millesimi 3,986 per il garage,
- Tabella 2: spese generali e ordinarie e straordinarie etc. aree di manovra, e posti auto per 66,6667 millesimi,
- Tabella 3: per manutenzioni tetto e parti strutturali e impianti etc. 116,733 millesimi,
- Tabella 4: spese di pulizia ordinarie e straordinarie di corridoi, ingresso



etc. millesimi 91,694 totali,

- Tabella 5: magazzino abitazione per millesimi 6,601 totali, manutenzione rampa per 67,6368 millesimi.

Interpellato l'Amministrazione di condominio, risulta che alla data del 19/01/2026:

- ammontare quota parte annua delle spese condominiali: 541,56 €,
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: saldate, 180,52 €,
- sono state deliberate spese straordinarie: non deliberate.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Ponzano Veneto (TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 4 – Carta della trasformabilità:

- A.T.O. 10 – Zona Urbana Centrale
- Ambito Aree di urbanizzazione consolidata, art. 21 delle N.T.A.

Piano degli Interventi (PI)

Tavola 2d – 7: Z.T.O. Bs -107, Zone Residenziali edificate, art. 30 delle N.T.O. del Comune di Ponzano Veneto (TV):

Vincoli

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.



1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Ponzano Veneto (TV):

- 1) Permesso di costruire n. 6443 del 08/06/2006,
- 2) Permesso di costruire n. 7359 del 25/09/2007,
- 3) D.I.A. del 01/08/2008 Prot. n. 0013463, Pratica 7798
- 4) D.I.A. del 20/01/2009 Prot. n. 1090. Pratica n. 7915,
- 5) Certificato di Agibilità Pratiche Edilizie nn. 6443, 7359, 7798 e 7915 del 05/07/2012,
- 6) C.I.L.A. del 26/06/2012 Prot. n. 0009828, Pratica 94127360264-19102021-1744,

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo progetto autorizzato fornito dal Comune di Ponzano Veneto (TV), che di seguito si illustrano:

- 1) appartamento: modifiche interne e in conseguenza prospettiche, con conseguenza di minor superficie della superficie dell'abitazione per circa due metri quadrati;



- 2) appartamento: nel vano autorizzato quale lavanderia è stato realizzato un bagno;
- 3) garage: maggiore lunghezza pilatri parte ingresso;
- 4) magazzino: lieve spostamento della finestra;
- 5) difformità nelle misure planimetriche, superfici dei singoli vani ed altezza libera, superfici che rientrano nella tolleranza prevista dalla normativa di settore.

1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV), il 03/03/2026, circa le diverse misure dei singoli vani, trattasi di mere modifiche interne in quanto i singoli vani conservano superfici idonee per la specifica destinazione d'uso.

Non è sanabile il bagno in quanto affacciando direttamente sul soggiorno non rispetta le prescritte norme igienico-sanitarie e quindi deve essere riportato a mera lavanderia (autorizzata).

Necessita quindi procedere alla regolarizzazione con sanatoria da richiedere al Comune di Ponzano Veneto (TV), con sanzione quantificabile in 1.032,00 €, salvo diverso importo stabilito dal Comune di Ponzano Veneto (TV), oltre diretti di segreteria, costi professionali per pratica al Comune, variazione catastali al Catasto Edilizio Urbano, diritti catastali, costi per rimozioni/demolizioni bagno, stimabili in 5.20000 €, compresi oneri di Legge.

I costi per l'eliminazione delle difformità accertate sono ottenuti da una "semplice giudizio di stima" all'attualità, essendo che i costi possono variare



rispetto a quando il bene sarà aggiudicato all'asta, quantificabili in 1.500,00 Euro.

Per complessivi 6.700,00 €, arrotondati per in eccesso in 7.000,00 €

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

1.10 DISPONABILITÀ DELL'IMMOBILE

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale ottenimento di copia per l'esistenza di contratti di locazione o di comodato inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot. 234445 in data 21/10/2025, specificando che: *"non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione."*

Alla data di sopralluogo l'immobile non risultava abitato e svuotato e libero da mobilia.

1.11 DIVISIBILITÀ

Gli immobili per le loro caratteristiche e funzionalità si ritengono indivisibili.



1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE

VALORE DI MERCATO

1.12.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2025), anche se queste sono da "intendersi di massima", opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile, per: appetibilità della localizzazione (zona a nord di Treviso), consistenza nell'attuale stato di fatto, delle buone condizioni del fabbricato nel suo complesso e Classe energetica, qualità delle finiture, ma tenuto conto anche della mancanza dei "macchinari" dell'impianto di condizione, il grande lastrico solare, circondato da affacci anche di altro fabbricato innanzi, della favorevole contingenza del mercato immobiliare.

Si determinerà così il probabile prudentiale valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

Per la determinazione della superficie lorda si è fatto esplicito Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.



1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle Superfici Esterne Lorde, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

valore degli immobili:

- abitazione e garage mq 120,00 x 1.450,00 €/mq =	174.000,00 €
- a detrarre costi sanatoria	7.000,00 €
	167.000,00 €

(diconsi centosessantesettemila/00 Euro).

1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA

Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	33.400,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	133.600,00 €

(diconsi centotrentatremilaseicento/00 Euro).

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

1.14 RIEPILOGO

Lotto: unico.

Immobili: appartamento con lastrico solare al piano terra, con ripostiglio al piano e garage al piano interrato.

Quota di proprietà: per l'intero.

Località: Ponzano Veneto (TV), Via Morganella Est, n. 22/A int. 3.



Stima: € 161.000,00.

1.15 ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U.;
4. stato autorizzato;
5. stato di fatto rilevato;
6. titoli edilizi;
7. copia Certificato agibilità rilasciata;
8. copia atto di provenienza;
9. copia Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
10. copia atto servitù di passaggio.

1.16 INVIO ALLE PARTI

La bozza della presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa tramite pec a De' Longhi Appilanced s.r.l. c.o. avv. S. Carlo del Foro di Treviso eletto domicilio, trasmessa tramite pec alla Esecutata e al Custode I.V.G. Treviso, trasmessa tramite pec.

Postioma di Paese (TV), li 05/03/2026

l'Esperto Stimatore
architetto Roberto Zanatta



INDICE

0. FORMAZIONE DEI LOTTI	1
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI	1
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	1
1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	1
1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	2
1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ	2
1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE	3
1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	3
1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE E INTERVENTI	3
1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO	5
1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI	5
1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
1.7.3 CERTIFICAZIONI	9
1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	9
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA	11
1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI	11
1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE	11
1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE	12
1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	13
1.11 DIVISIBILITÀ	13
1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE	14
VALORE DI MERCATO	14
1.12.1 CRITERIO DI STIMA	14
1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA	15
1.14 RIEPILOGO	15
1.15 ALLEGATI	16
1.16 INVIO ALLE PARTI	16

