

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2025

1

Giudice esecutante: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 21.5.2026 ore 11.30

Promossa da:

- INTESA SAN PAOLO SPA

Contro:

- PINS BENAYA (ESECUTATO)

E con l'intervento di:

- INTESA SAN PAOLO SPA

RELAZIONE PERITALE



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	10
5) CONFORMITA' CATASTALE	11
6) SERVITU'	12
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	12
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	12
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	12
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	17



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott. Leonardo BIANCO, con decreto di nomina emesso in data 30.9.2025, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 2.10.2025, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Zenson di Piave, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali e procedeva ai sopralluoghi presso gli immobili pignorati in data 12.2.2026 e in data 4.3.2026, a seguito dei quali, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI ZENSON DI PIAVE

C.U. sez. U – foglio 5 / C.T. foglio 5

- Mp 216 sub 28 (appartamento P3)
- Mp 216 sub 8 (garage PT)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio pignorato viene localizzato nel capoluogo del Comune di Zenson di Piave, in Via Gustavo Badini al civico 15, scala B, int.9, e viene catastalmente così identificato:

Comune di Zenson di Piave (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 5

- mp 216 – Ente Urbano, are 28, ca 53;

N.C.E.U. – sez. U - foglio 5

- mp 216 sub 28, cat. A/2, cl.3, 5 vani, mq 91, RC €464,81, P3;

- mp 216 sub 8, cat. C/6, cl.2, 14 mq, RC €38,32, PT;

è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt.1117 e ss. c.c..

Si segnala che non è stato rinvenuto agli atti degli Uffici Catastali l'Elaborato planimetrico rappresentativo della dislocazione delle unità immobiliari che compongono il complesso condominiale e delle parti comuni.

L'unità abitativa (sub 28) (appartamento piano terzo) confina a NORD e a SUD con la proiezione dell'area scoperta condominiale, (vano scala-ascensore condominiale), ad EST con un'altra unità ed il vano scala-ascensore, ad OVEST, SOPRA e SOTTO con altre unità.

Il garage (sub 8) confina a NORD, SUD ed EST con altre unità, ad OVEST con l'area scoperta condominiale e SOPRA con un'altra unità.



2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO

per l'intero del diritto di proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 28.10.2004 rep.383830, a firma del notaio Giacomo Innocenti, trascritto a Treviso il 11.11.2004 ai nn.47477/30775, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto (ALL.2).

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto (ALL.3):

- ISCRIZIONE del 11.11.2004 nn.47478/11293: IPOTECA VOLONTARIA – mutuo fondiario con atto del 28.10.2004 rep.383831 a firma del notaio Giacomo Innocenti, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. A.R.L. con sede in Vicenza, contro l'ESECUTATO e gravante i beni oggetto di perizia.
- ISCRIZIONE del 4.11.2024 nn.39963/6345: IPOTECA IN RINNOVAZIONE - mutuo fondiario con atto del 28.10.2004 rep.383831 a firma del notaio Giacomo Innocenti, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. A.R.L. con sede in Vicenza, contro l'ESECUTATO e gravante i beni oggetto di perizia.



- TRASCRIZIONE del 19.2.2025 nn.5638/3902: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 10.2.2025 rep.692 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, contro l'ESECUTATO e gravante i beni oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia rappresentano un'unità abitativa collocata al terzo piano di un edificio condominiale ed un garage posto al pian terreno; il tutto sito in Comune di Zenson di Piave, Via Gustavo Badini al civico 15, scala B, int.9.



Il complesso condominiale, a prevalente destinazione residenziale (comprendente altresì un'unità commerciale ed una direzionale), è denominato “Condominio Bepi Crich” ed è disciplinato dal regolamento condominiale e dalle relative tabelle millesimali (ALL.4), le quali attribuiscono ai beni in oggetto le seguenti quote: 36,819/1000 di proprietà generale;

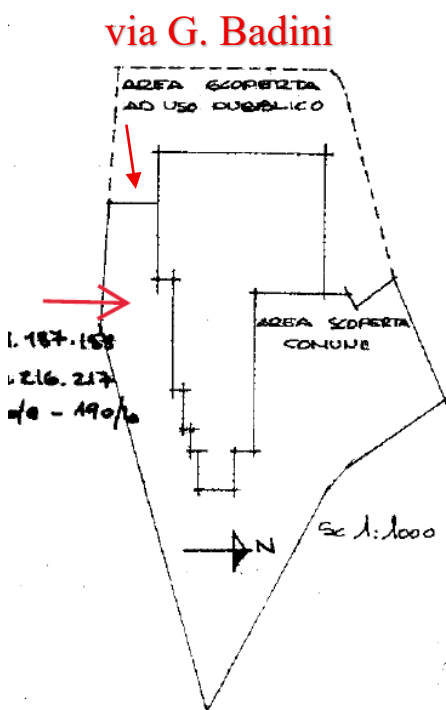


Dario Sossai

geometra

71,067/1000 per la gestione della “scala B”; 71,429/1000 per la gestione dell’“ascensore B”.

Si rappresenta, inoltre, che, sulla base della documentazione fornita dall’attuale Amministratore di condominio (ALL.5), il costo medio annuo di esercizio ordinario relativo all’immobile pignorato ammonta a circa € 1.200,00 (importo variabile in funzione dei consumi individuali di acqua, trattandosi di impianto centralizzato), mentre le spese condominiali insolute riferite agli ultimi tre esercizi risultano pari a circa € 2.500,00. Nulla viene segnalato in ordine a spese straordinarie deliberate.



I beni risultano accessibili attraverso l’ampia area scoperta condominiale che circonda l’intero edificio; la porzione prospiciente via G. Badini risulta destinata ad uso pubblico, mentre la restante parte è destinata ad uso comune condominiale.

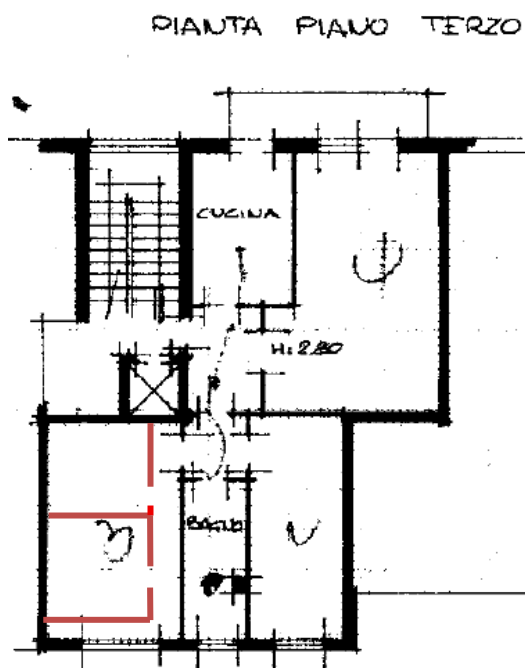
Percorrendo un breve tratto di tale area, si accede all’ingresso del vano scala-ascensore condominiale (scala B), dal quale si raggiungono i locali abitativi posti al terzo piano (int. 9).



Dario Sossai

geometra

L'unità abitativa risulta composta da: vano d'ingresso, cucina e soggiorno entrambi serviti da terrazza, disimpegno, due camere da letto e bagno.



Si segnala che, nel corso del primo sopralluogo — nel quale sono stati visionati i soli locali abitativi al terzo piano — una delle camere da letto risulta suddivisa mediante pareti in cartongesso, tali da creare uno stretto corridoio e due locali privi di aerazione diretta, utilizzati come

camere da letto.

Per quanto concerne le finiture, verosimilmente risalenti all'epoca di prima edificazione (metà anni '70), si rileva che le pavimentazioni dei locali sono realizzate in diverse tipologie di piastrelle in gres ceramico; i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telai in alluminio con vetro singolo e oscuramenti mediante persiane in PVC. Il complesso delle finiture si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Le superfici murarie perimetrali, con particolare riferimento a quelle esposte verso l'esterno, evidenziano un pessimo stato



Dario Sossai

geometra

9

manutentivo, con diffusi fenomeni di assorbimento di umidità e presumibili infiltrazioni. Tali fenomeni risultano evidenti, in particolare, nel soffitto del vano cucina e nella parete della camera da letto suddivisa in due locali ciechi e privi di aerazione, le cui superfici risultano gravemente ammalorate.

Con riferimento all'impiantistica, si rileva un analogo stato di conservazione, nel complesso mediocre. L'impianto termico, secondo quanto riferito dagli occupanti, non risulta funzionante; esso è costituito da una caldaia alimentata a gas metano, collocata nel vano cucina e collegata ai corpi scaldanti presenti nei vari locali, i quali presentano condizioni manutentive scadenti, con alcuni elementi interamente interessati da fenomeni di ossidazione.

L'impianto elettrico, alimentato da contatore Enel, risultava funzionante al momento del sopralluogo, ma presenta evidenti criticità, quali cablaggi a vista, cavi penzolanti e interventi manutentivi eseguiti in modo precario.

L'impianto di approvvigionamento idrico risulta di tipo condominiale centralizzato. Non è stata rilevata la presenza di impianti di raffrescamento.

Per quanto riguarda il garage al piano terra, visionato in occasione di successivo sopralluogo, si riscontra un analogo stato di conservazione delle finiture; lo stesso è dotato di portone basculante in lamiera, anch'esso in evidente stato di



Dario Sossai

geometra

degrado, ed è stato possibile visionarlo unicamente dall'esterno, risultando pressoché interamente occupato da materiale vario. Nel complesso, i beni si presentano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento ai locali abitativi, i quali risultano privi dei requisiti minimi sotto il profilo igienico-sanitario e necessitano di interventi manutentivi sia di natura impiantistica, che edilizia.

Per una maggiore comprensione dello stato di fatto, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superfici di ogni singolo locale e la superficie lorda del compendio.

LOTTO UNICO	mappale 216	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie lorda
	sub 28	terzo	ingresso	5,30	93,00
			cucina	8,05	
			soggiorno	24,55	
			terrazza	4,75	
			camera	12,40	
			bagno	6,40	
			camera (part.int.)	17,70	
	sub 8	terra	garage	14,70	15,60
	totale [mq]			93,85	108,60

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zenson di Piave e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "ZTO A – ZONE DI CENTRO STORICO", regolamentata dall'art.49 delle N.T.O.

Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia



residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (ALL.6):

- L.E. n.165/1973 del 27.8.19736, relativamente a “*costruzione di un nuovo edificio*”;
- L.E. n.657/1975 del 21.6.1975, relativamente a “*variante di costruzione di un nuovo edificio*”;
- Permesso di Abitabilità prot.1537 del 23.8.1975.

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alla L.E. in variante n. 657/1975 del 21.6.1975 e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, non sono state rilevate difformità rispetto all’attuale stato di fatto degli immobili, ad eccezione della partizione interna realizzata all’interno della camera da letto, che, non risultando regolarizzabile per mancanza dei requisiti aeroilluminanti, dovrà essere rimossa al fine di ricondurre il locale allo stato assentito.

Il relativo costo viene stimato in complessivi € 2.000,00, oltre IVA; pertanto, fatta salva la predetta difformità, il compendio in oggetto è da ritenersi conforme allo stato assentito.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.



6) SERVITU'

Dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari non è stata rinvenuta alcuna trascrizione di servitù attiva o passiva in capo ai beni in oggetto.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Zenson di Piave, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano di proprietà dell'ESECUTATO per l'intero del diritto di proprietà ed attualmente sono in uso ai suoi familiari.

Inoltre, svolti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti locazione relativi all'immobile pignorato.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del bene è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso, tanto che l'indivisibilità risulta evidente.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,*



Dario Sossai

geometra

essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Il valore di mercato del bene è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, integrato al Sistema di Stima (SS) basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti. Mentre l'MCA provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente



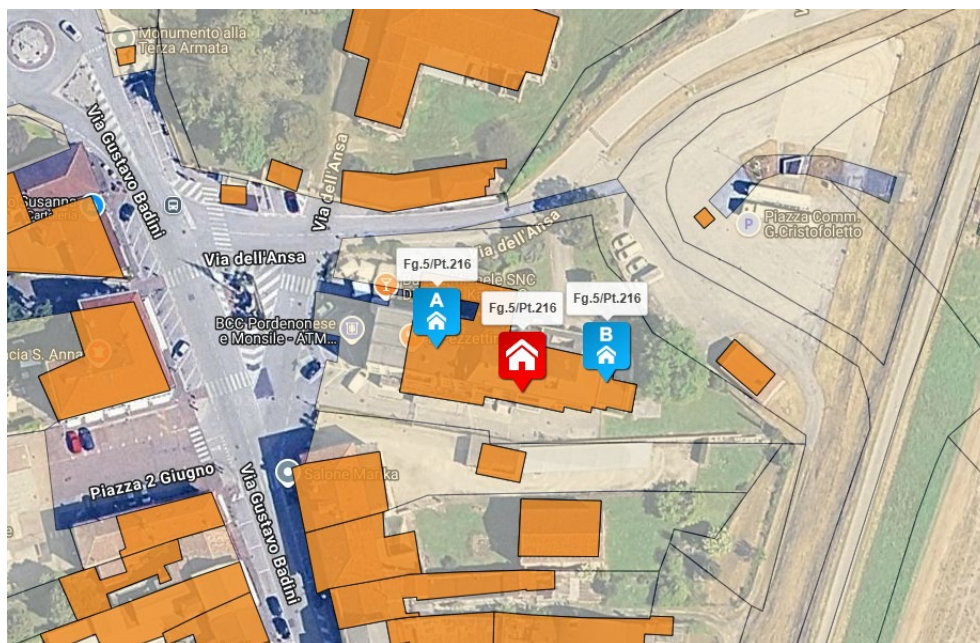
Dario Sossai

geometra

quantificabile nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa, soggettiva e comunque imprecisa.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due compendi immobiliari, siti nel medesimo complesso condominiale del bene periziato, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.

14



- Comparabile A, compravenduto ad € 61.000 il 17.9.2024, rep.21135 a firma del Notaio Alfonso Colucci;



Dario Sossai

geometra

- Comparabile B, compravenduto ad € 92.000 il 4.7.2025, rep.6287 a firma del Notaio Raffaella Tomasi;

Alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando solamente il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguaglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 61.000,00	€ 92.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	89,30	119,10	86,00
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	11,70	19,30	15,60
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	7,90	6,70	7,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	95,56	128,16	93,64
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 638,34	€ 717,85	



Dario Sossai

geometra

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 638,34	€ 638,34
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 255,34	€ 255,34
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 127,67	€ 127,67

16

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 61.000,00	€ 92.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	-€ 2.106,53	-€ 21.129,13
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 995,81	-€ 944,75
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	-€ 114,90	€ 38,30
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 59.774,38	€ 69.964,42

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili, che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il bene da valutare se fosse stato al posto di quelli di



confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (17,05%) risulta trascurabile, considerata la variabilità dell'attuale mercato immobiliare di unità condominiali inseriti in contesti popolari e vetusti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto viene stimato pari ad € **64.869,40**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 692,75**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	-10%
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-4%
- REG. URBANISTICO-CATASTALE	-3%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE	-20%

Totale percentuale -37%



Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 40.867,72 arrotondato ad € **40.000,00** (quarantamila/00).

In fede

Treviso, li 13.4.2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

18

