

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **67/2025** promossa da

**INTESA SANPAOLO SPA**

con l'Avv. Lorenzo Sternini

G.E. dott.ssa Paola Torresan

\*\*\*\*\*

**UDIENZA** (art. 569 c.p.c.):

29/04/2026

Treviso, 15 aprile 2026

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



## Indice generale

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 01 PREMESSA.....                                   | 3  |
| 02 RELAZIONE PERITALE.....                         | 3  |
| 2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....                     | 3  |
| 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....  | 3  |
| 2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....                     | 5  |
| 2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 5  |
| 2.5.SERVITÙ.....                                   | 6  |
| 2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....                | 6  |
| 2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....     | 8  |
| 2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....               | 8  |
| 2.9 CLASSE ENERGETICA.....                         | 9  |
| 2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....                   | 10 |
| 2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....                     | 10 |
| 2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....    | 10 |
| 2.13 VENDITA IN PIU' LOTTI.....                    | 10 |
| 2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....  | 11 |
| ALLEGATI.....                                      | 13 |



## 01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 13/10/2025 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 29/04/2026.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Treviso, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente.

## 02 RELAZIONE PERITALE

### 2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

#### **Lotto unico**

Piena proprietà dell'appartamento al piano terzo con due garage al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO FIORETTA", **ubicato in comune di Treviso, via Cavalleggeri Treviso n. 1 – Scala "A".**

### 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

#### **Catasto Fabbricati**

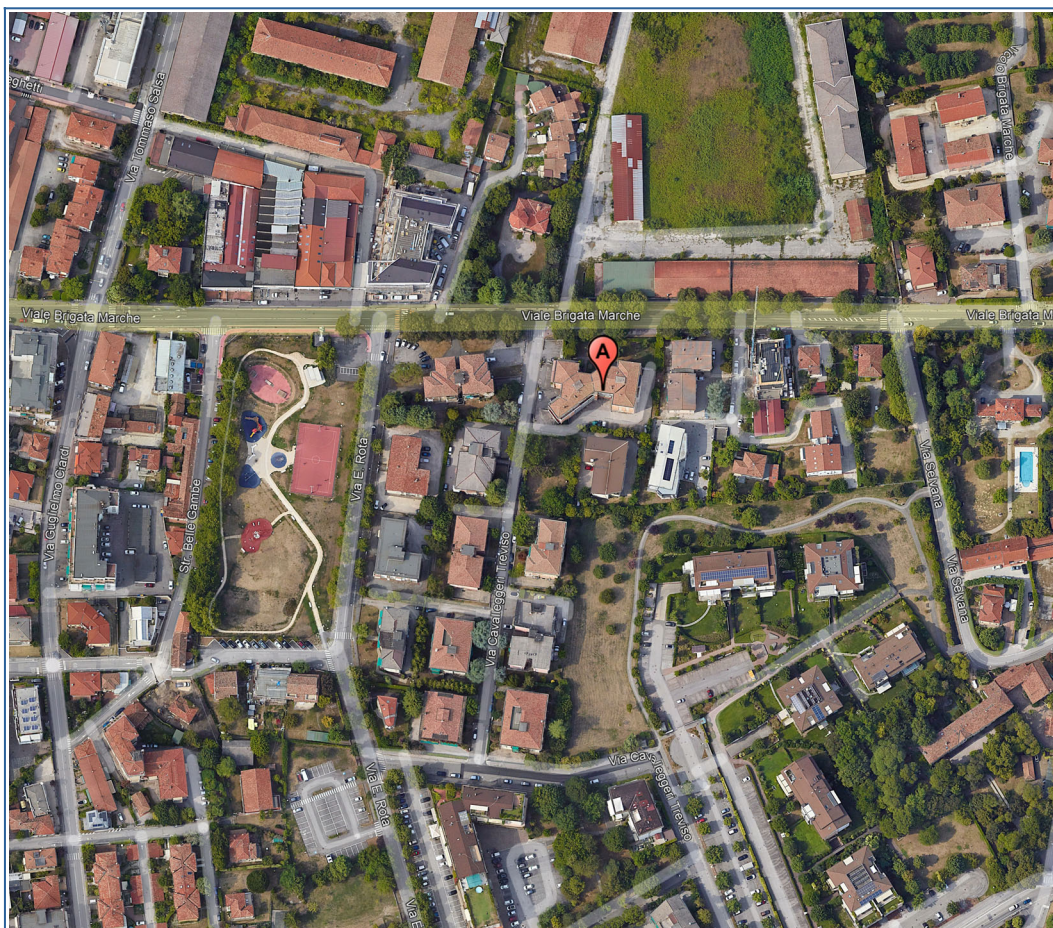
**Comune di Treviso - Sez. C - Foglio 6 – via Cavalleggeri Treviso n. 1**

**Part. 1622 Sub 20 - P. 3 - Rend. € 524,20 - Cat. A/3 Cl 3 - Cons. 7,0 vani**

**Part. 1622 Sub 37 - P. T - Rend. € 62,90 - Cat. C/6 Cl 3 - Cons. 21 m<sup>2</sup>**

**Part. 1622 Sub 38 - P. T - Rend. € 53,92 - Cat. C/6 Cl 3 - Cons. 18 m<sup>2</sup>**





### Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Treviso – al Foglio 16 con le particelle n. 1622 – ente urbano di mq. 2.623 m<sup>2</sup> e n. 1624 ente urbano di mq. 899 m<sup>2</sup> .

**Millesimi di proprietà 61**, secondo le tabelle che trovano allegato, unitamente al Regolamento di Condominio, all'atto del Notaio A. Manavello in data 08/05/1979 Rep. n. 20374.

Nella cessione è compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni previsti dalla legge, ed in particolare, per la quota di 64/1000 sul Mn 1624 - area scoperta di m<sup>2</sup> 2865 – corrispondente ai Mn 1622 e 1624 del catasto terreni.

### Confini.



L'appartamento confina con prospetti su area scoperta, vano scala e appartamenti di terzi; i garage confinano con scoperto comune e garage di terzi.

### 2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio Antonio Favalaro in Paese, rep. 16.517 del 25/01/2011, trascritto a Treviso il 24/02/2011 ai n.ri 6379/4203, registrato a Treviso in data 23/02/2011 al n. 3493 serie 1T.

### 2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 25/03/2026 risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

#### **TRASCRIZIONI:**

##### **1) Trascrizione in data 26/03/2025 ai n.ri e 10895/7604.**

Verbale di pignoramento immobili atto per UNEP TRIBUNALE DI TREVISO del 08/03/2025 repertorio n. 1005 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, a carico dell'esecutato per i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

#### **ISCRIZIONI:**

##### **1) Iscrizione in data del 24/02/2011 ai n.ri 6380/1350**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Antonio Favalaro di Paese del 25/01/2011 repertorio n. 16518 a favore di VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A. con sede a Montebelluna, a carico dell'esecutato per i diritti di



piena proprietà sugli immobili in oggetto.

A margine di detta formalità si rileva annotamento di SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3 DEL DLGS 385/93 nn. 22530/2538 in data 08/08/2014, a seguito di atto Notaio Ucci Roberto di Treviso del 31/07/2014 rep. 61054, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna.

**2) Iscrizione in data 17/12/2024 ai n.ri 46930/7524**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 5149 del 16/12/2024, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, a carico dell'esecutato per i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

**2.5.SERVITÙ**

Come da atto di provenienza, la vendita di quanto in oggetto verrà fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori e le pertinenze ed ogni servitù attiva, apparente e non, anche se non risultante dal titolo di acquisto o dai registri immobiliari.

In particolare, servitù di passaggio pedonale e carraio gravante il lato sud dell'area scoperta a favore del contiguo "Condominio Alfa" e vincolo non aedificandi di cui all'atto in data 11 agosto 1977 repertorio n. 16.037 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, registrato e trascritto a Treviso il 22 agosto 1977 ai nn. 15640/13240.

**2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terzo, con due garage al piano terra, facenti parte del



fabbricato denominato “CONDOMINIO FIORETTA”, ubicato in comune di Treviso, via Cavalleggeri Treviso n. 1 - scala “A”, in fascia centrale – zona B3 (fonte OMI).

Il fabbricato, che si sviluppa su cinque piani fuori terra, è composto da ventiquattro alloggi, garage e locali pertinenziali, con due ingressi, ciascuno fornito di scala ed ascensore.

Presenti numerosi posti auto scoperti.

L'area esterna condominiale, nella parte adibita a percorsi e camminamenti, è finita in parte con pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo e in parte da calcestruzzo grezzo. Per la restante porzione è costituita da giardino tenuto a prato con la presenza di arbusti ornamentali e alcune piante.

Nell'insieme il condominio, indicativamente completato nel 1979, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

#### **- Alloggio (particella n. 1622 sub. 20)**

Posizionato al piano terzo, con affacci a sud, est e ovest. E' composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre camere e due bagni, uno dei quali a diretto servizio della camera matrimoniale.

Presenza di due terrazze all'esterno del soggiorno e della camera matrimoniale.

Altezza utile interna mt 2,80.

Pavimenti e rivestimenti ceramici nella zona giorno e in legno nelle camere. Porte interne in legno tamburato. Serramenti finestre in legno provvisti di vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Impianto termico autonomo, con caldaia a gas posizionata in cucina ed elementi radianti in alluminio. Non verificabile funzionamento.

Nel complesso l'appartamento, compatibilmente con l'età, si presenta in buone condizioni.

**La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di m<sup>2</sup> 128**, oltre alle due terrazze di



m<sup>2</sup> 16 complessivi.

**- Garage (particelle n. 1622 sub. 37 e 38)**

Locali posti al piano terra con accesso da corridoio comune.

Di di forma irregolare (vedi piante allegate), con portoni metallici basculanti e pavimentazione in piastrelle ceramiche. Altezza utile interna mt 2,00.

**Superficie netta garage sub. 37 m<sup>2</sup> 20 .**

**Superficie netta garage sub. 38 m<sup>2</sup> 18 .**

**La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di m<sup>2</sup> 170 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.**

| Determinazione della superficie lorda commerciale |                   |                    |        |                         |
|---------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------|-------------------------|
| Immobili                                          |                   | Superficie lorda   | Coeff. | Superficie ragguagliata |
| Appartamento                                      | Locali principali | 144 m <sup>2</sup> | 1,00   | 144,00 m <sup>2</sup>   |
|                                                   | Poggioli          | 16 m <sup>2</sup>  | 0,25   | 4,00 m <sup>2</sup>     |
| Garage                                            | P. Terra          | 44 m <sup>2</sup>  | 0,50   | 22,00 m <sup>2</sup>    |
| TOTALI                                            |                   |                    |        | 170,00 m <sup>2</sup>   |

**2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da cose mobili del debitore, in fase di liberazione.

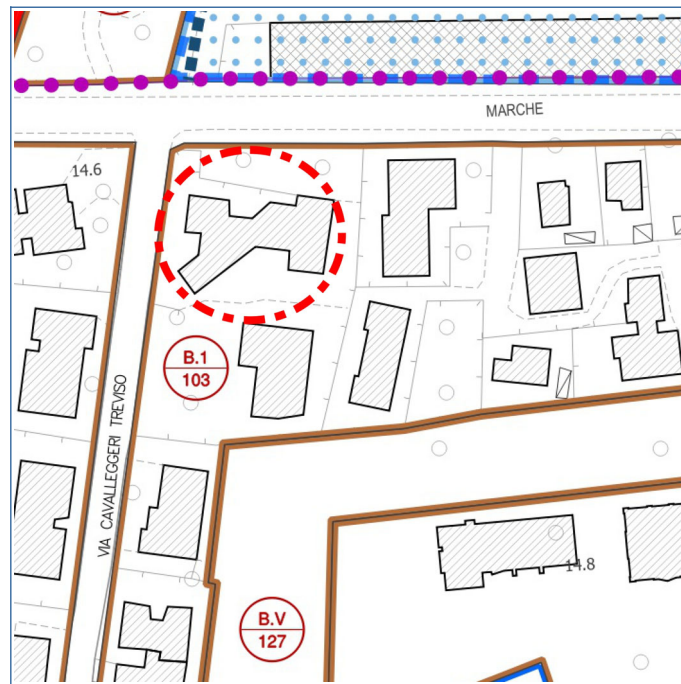
E' stata comunque effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, la quale ha avuto esito negativo (Allegato 10).

**2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI**

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale B1/103 – Aree di completamento residenziale di alta



densità, normata dall'articolo 36.2 delle Norme Tecniche Operative. Segue estratto di zona.



**Estratto di zona**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti (Allegato n. 9):

- Concessione Edilizia n. 31/21-77 in data 18/08/1977;
- Concessione Edilizia n. 63/23-77 in data 30/09/1977 (variante);
- Concessione Edilizia n. 46/3-79 in data 20/02/1979 (variante);
- Abitabilità prot. n. 5128 in data 16/03/1979 (con decorrenza dal 12/03/1979);
- Concessione Edilizia n. 28/12-82 in data 24/06/1982 (recinzione);
- Autorizzazione in sanatoria n. 41056-86 spec. n. 6658 del 30/03/1992.

## 2.9 CLASSE ENERGETICA

Nella documentazione agli atti del comune così come nel registro regionale non risulta alcun attestato di prestazione energetica.



Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica non superiore alla "F".

#### 2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme con i grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi, salvo alcune lievi modifiche nel posizionamento delle partizioni interne ricadenti entro i limiti delle tolleranze ammesse.

#### 2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

L'intestazione catastale relativa alla proprietà è corretta.

#### 2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore in data 20/02/2026 comunicava la sua situazione debitoria (Allegato n. 11), per un consuntivo di esercizio 2024/2025 di Euro 1.635,99 e per il 2025/2026 di Euro 2.359,70 e quindi, complessivamente **Euro 3.995,69.**

#### 2.13 VENDITA IN PIU' LOTTI

Immobile costituito da un unico alloggio e strette pertinenze, non frazionabile.

#### 2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, si è fatto ricorso al Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach – MCA), in quanto:



- l'immobile oggetto di stima è di tipologia residenziale standard e non presenta caratteristiche tali da rendere preferibile un approccio di tipo reddituale o costo;
- il mercato immobiliare di riferimento risulta sufficientemente attivo e trasparente, tale da consentire l'individuazione di dati di comparabili effettivamente scambiati o offerti in vendita in zona omogenea.

L'applicazione del metodo ha comportato la raccolta di un congruo numero di dati di mercato relativi a unità immobiliari simili, recentemente compravendute.

Tra tutti i dati reperiti stato stati selezionati due immobili comparabili ubicati nello stesso condominio del bene staggito.

Si è poi provveduto alla successiva normalizzazione dei valori comparabili, attraverso l'utilizzo di coefficienti di comparazione, al fine di ricondurre i valori a una base omogenea.

Nel caso in esame, stante l'ubicazione nel medesimo condominio, con analoghe caratteristiche costruttive, i coefficienti adottati sono relativi all'orientamento prevalente.

Nell'**Allegato n. 12** è riportata la tabella di calcolo effettuato secondo il metodo MCA, con le puntuali caratteristiche dimensionali dei comparabili adottati, dei coefficienti di comparazione, gli identificativi catastali e gli estremi dei rispettivi atti di compravendita.

Stante quanto precedentemente illustrato, lo scrivente stima il bene in esame in complessivi **€ 209.375,00** corrispondente ad una valore unitario di superficie commerciale di **€/m<sup>2</sup> 1.232**.

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Valore stimato dell'intero compendio | € 209.375,00 |
|--------------------------------------|--------------|

**A tale importo vanno detratti:**

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Contributi condominiali pendenti (arrotondati): | - € <u>4.000,00</u> |
|-------------------------------------------------|---------------------|

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| VALORE DI MERCATO | € 205.375,00 |
|-------------------|--------------|



Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10% sul valore di mercato.

Ossia € 205.375 x 0,10 = € 20.537,50

- € 20.537,50

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

€ 184.837,50

che si arrotondano a

**€ 185.000,00**

%%%

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico, nonché per quanto riguarda l'aggiornamento della situazione debitoria all'epoca dell'asta nei confronti del condominio.

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 15 aprile 2026

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità proprietà degli immobili
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali
- ALLEGATO 5 Visure catastali
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli
- ALLEGATO 9 Provvedimenti edilizi
- ALLEGATO 10 Risultanze Agenzia Entrate
- ALLEGATO 11 Resoconto Condominio
- ALLEGATO 12 Stima MCA

