

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE



PERIZIA DI STIMA

(Versione aggiornata)

Esecuzione Immobiliare: **N. R.G.E. 406/2024**

Udienza: **08/07/2026 ore 10.40**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Bianco Leonardo**

Esperto stimatore: **Ing. Vendramin Massimo**

Promosso da: **Creditore Pignorante**

Contro: **Esecutato**



INDICE

1	Incarico e quesito	Pag.	2
2	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3	Premesse e formazione del lotto	Pag.	6
4	Identificazione catastale, confini catastali e ditta catastale	Pag.	6
5	Titolo di provenienza ed attuale intestazione	Pag.	7
6	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	Pag.	8
7	Vincoli accessori e precisazioni	Pag.	9
8	Ubicazione, descrizione e destinazione d'uso della consistenza immobiliare	Pag.	10
9	Pregiudizi di natura condominiale	Pag.	15
10	Dati tecnici per la valutazione	Pag.	16
11	Edificabilità residua	Pag.	18
12	Parti comuni	Pag.	18
13	Servitù esistenti	Pag.	18
14	Attestazione di prestazione energetica	Pag.	18
15	Libertà degli immobili	Pag.	19
16	Accertamento sulla comoda divisibilità	Pag.	19
17	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	20
18	Accertamento della conformità edilizia e catastale	Pag.	22
19	Metodo di stima	Pag.	24
20	Determinazione del valore di mercato	Pag.	27
21	Consegna della bozza della perizia e osservazioni	Pag.	29
	Allegati	Pag.	31



1) Incarico e quesito

Con ordinanza del 01/07/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso – Bianco Leonardo, nominava lo scrivente Ing. Vendramin Massimo, con studio a Treviso in Via Calmeggiore n. 5, esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, chiedendo di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, nel foglio “*chiarimenti*” allegato al verbale di incarico.

In data 02/07/2025, lo scrivente accettava l'incarico.

2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

In seguito alla nomina, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 09/07/25 eseguiva le visure catastali e le ispezioni ipotecarie sul bene pignorato, scaricando dal portale online dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, copia dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali;
- in data 09/07/25 e successivamente in data 13/10/25 provvedeva a depositare tramite PEC, richiesta di accesso atti e di ospitalità e residenza al Comune di Treviso e nella stessa PEC chiedeva se il bene fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;
- in data 10 e 11/07/25 provvedeva a depositare tramite PEC,



richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Treviso;

- in data 10/07/25 provvedeva a depositare tramite PEC richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso richiesta circa l'esistenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia;
- in data 18/07/25 il Comune di Treviso trasmetteva la risposta in merito alla richiesta di ospitalità e residenza;
- in data 21/07/25 il Comune di Treviso trasmetteva con prot. n. 2025-0169 il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- in data 21/07/25 il Comune di Treviso trasmetteva con prot. n. 105907_2025 la documentazione proveniente dall'accesso atti rinvenuta in archivio storico;
- in data 01/08/25 provvedeva a chiedere tramite PEC copia dell'atto notarile redatto dal Notaio Domenico Curione all'Archivio Notarile di Treviso, quindi non ricevendo alcuna risposta, in data 13/10/2025 trasmetteva nuovamente la richiesta;
- in data 18/11/25 provvedeva a chiedere copia del Regolamento del condominio, delle Tabelle millesimali e delle Spese condominiali all'Amministratore protempore Amministrazioni [REDACTED] di Treviso;
- in data 01/09/25 l'Agenzia delle Entrate trasmetteva con prot. n. 185971_2025_1502 l'esito della ricerca atti registrati in merito a locazioni, affitti e comodati;
- in data 17/10/25 l'archivio notarile di Treviso trasmetteva copia



dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Domenico Curione;

- in data 08/01/26 l'amministratore protempore [REDACTED] metteva a disposizione le tabelle millesimali, il regolamento di condominio e le spese;
- in data 13/01/2026 si recava presso la Conservatoria di Treviso per chiedere informazioni in merito alla variazione del diritto di proprietà;
- in data 14/01/26 l'amministratore di condominio trasmetteva il consuntivo annuo del condominio Palasciano;
- in data 14/01/26 provvedeva a chiedere tramite PEC copia dell'atto notarile redatto dal Notaio Spinelli completo di allegati all'Archivio Notarile di Treviso;
- in data 19/01/26 l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Conservatoria, trasmetteva copia del verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 11/06/2003;
- in data 21/01/26 l'archivio notarile di Treviso trasmetteva copia dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Spinelli;
- in data 22/01/26 trasmetteva la bozza dell'elaborato peritale al Custode Giudiziale, all'Esecutato ed ai Creditori Intervenuti per la formulazione di eventuali osservazioni, quindi depositava la Perizia in Tribunale il giorno 12/02/26;
- in data 18/02/26, dopo aver sentito il tecnico di fiducia del Condominio ed aver ricevuto delle planimetrie diverse da quelle recuperate dal Comune di Treviso, depositava una breve relazione, quindi interveniva all'Udienza del 25/02/26 indicando la necessità



di recuperare tutta la documentazione depositata c/o l'Archivio del Comune di Treviso e di seguito verificare lo stato dell'immobile.

Per quanto attiene l'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità del Custode Giudiziale nominato dal Giudice, e con questa premessa in data 15/12/25 alle ore 15:00 si è recato presso la consistenza immobiliare a Treviso – TV, in Via Palasciano 18. Custode Giudiziale, non trovando la disponibilità dell'Esecutato, ha fatto intervenire il fabbro che ha aperto il portone d'ingresso dell'appartamento sito al piano terra e le porte del magazzino e del garage nel seminterrato per poter eseguire il sopralluogo. Lo scrivente ha potuto eseguire un accurato rilievo fotografico e planimetrico, esaminando attentamente lo stato di fatto e rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché lo stato di manutenzione e di utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico, quindi lo stato generale dei luoghi. Durante l'ispezione veniva appurata anche la libertà dell'immobile.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente provvedeva a redigere il presente elaborato peritale.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente ha trasmesso copia dell'elaborato peritale al Custode Giudiziale, all'Esecutato ed ai Creditori Intervenuti per la formulazione di eventuali osservazioni.

Successivamente, dopo aver recuperato tutta la documentazione esistente in Archivio Comunale, si è attivato nuovamente per raccogliere la disponibilità del Custode Giudiziale, quindi il giorno 16/03/26 alle ore



15:30 e il 20/03/26 alle ore 10:00 si è recato presso la consistenza immobiliare per effettuare nuovi rilievi dello stato di fatto dell'appartamento e del giardino.

3) Premesse e formazione del lotto

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è formata da un appartamento al piano terra con giardino esclusivo, un garage ed un magazzino nel piano seminterrato, all'interno di un condominio denominato "Palasciano" sito a Treviso – TV, in via Palasciano 18.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia, lo scrivente ritiene che per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore sia più appropriato proporre la vendita in un unico lotto.

4) Identificazione catastale, confini catastali e ditta catastale

Identificazione catastale:

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'Esecutante procedente è così identificata c/o la banca dati della P.A.:

- Comune di Comune di TREVISO (L407) (TV) Sez. Urb. C Foglio 3 Particella 713 Subalterno 3; Classamento: Rendita: Euro 464,81, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani; Indirizzo: VIA FERDINANDO PALASCIANO n. 18 Piano S1 – T; Dati di superficie: Totale 70 mq, Totale escluse aree scoperte 67 mq.
- Comune di Comune di TREVISO (L407) (TV) Sez. Urb. C Foglio 3 Particella 713 Subalterno 12; Classamento: Rendita: Euro 49,58, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq; Indirizzo: VIA



FERDINANDO PALASCIANO n. 18 Piano S1; Dati di superficie: Totale 12 mq.

- Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di TREVISO (L407) (TV), Foglio 13 Particella 713.

Confini:

Nell'atto notarile n. 138399 di repertorio, n. 14469 di raccolta del 06/05/1996 redatto dal Notaio Domenico Curione vengono riportati i seguenti confini:

- L'appartamento confina con area scoperta, vano scale;
- Il magazzino ed il garage in un unico corpo confinano con area scoperta, terrapieno, corridoio comune;

Salvo altri e più precisi.

Ditta catastale:

Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1.

5) Titolo di provenienza ed attuale intestazione

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta in capo al soggetto Esecutato in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Domenico Curione di Treviso - TV del 06/05/1996, Repertorio n. 138399 ivi trascritto in data 11/05/1996 ai nn. 11841/9311. Cronistoria dei trasferimenti successivi nel periodo indicato: con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in data 11/06/2003 rep. n. 8742 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 25 /07/2003 ai nn. 30686/20420, la quota di 1/2 dei suddetti immobili in proprietà della moglie è stata trasferita all'Esecutato.



Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita dal pignoramento, di cui al mappale 713, sub 3 e sub 12 esattamente identificate al precedente paragrafo 4 è il seguente:

Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

6) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame della relazione notarile preliminare del 20/09/2024 depositata in cancelleria e prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

- Atto di compravendita in data 06/05/96 rep.n. 138399 del Notaio Domenico Curione di Treviso, ivi trascritto in data 11/05/96 ai nn. 11841/9311;
- Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in data 11/06/03 rep. n. 8742 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 25/07/03 ai nn. 30686/20420, la quota di 1/2 dei suddetti immobili in proprietà della signora XXX è stata trasferita all'Esecutato;
- Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 22/09/06 ai nn. 47294/12094, a favore di [REDACTED] e contro l'Esecutato, per Euro 19.952,06;



- Verbale di pignoramento di immobili in data 19/06/08 rep. n. 2760 del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2008 ai nn. 30989/19438, a favore di YYY e contro l'Esecutato;
- Verbale di pignoramento di immobili in data 07/10/2024 rep. n. 6808 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/10/24 ai nn. 37006/26909, a favore del [REDACTED] e contro l'Esecutato.

(Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

7) Vincoli accessori e precisazioni

Dall'esame del titolo di provenienza al capitolo 4° si specifica quanto segue: *“Esse vengono compravendute a corpo nello stato e nel grado in cui si trovano, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, con gli obblighi, oneri e vincoli inerenti al condominio, ...”*.

A pagine 3 dell'atto di acquisto redatto dal Notaio Domenico Curione è scritto che *“l'appartamento ha diritto all'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di area condominiale evidenziata in colorazione rosa nel disegno planimetrico allegato sub A dell'atto in data 28/02/1984 n. 30328*



di Repertorio, Notaio Spinelli, trascritto a Treviso il 14/03/1984 nn. 6570/5525”.

8) Ubicazione, descrizione e destinazione d’uso della consistenza immobiliare

Effettuati i necessari sopralluoghi ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d’uso dell’unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue:

Ubicazione

L’esatta ubicazione dell’immobile oggetto di pignoramento è: Treviso – TV, via Palasciano 18.

Descrizione

L’immobile si trova alla fine di via Palasciano sulla destra, la strada è una laterale sinistra di Strada Vicinale delle Corti, a nord della Strada Ovest.

La prima fermata dell’autobus si trova a c.ca 500 m in Strada Ovest, dove sono presenti anche servizi pubblici, supermercati e negozi, il centro di Treviso si trova a 2,5 km e c.ca 15 minuti di bicicletta.

Confina a nord con il Parco dello Storga e delle Risorgive diffuse e con un’area di recupero (Palasciano, Benini e Zago). Attualmente dalla strada, si vedono ancora le Ex fonderie.

Il condominio:

Il fabbricato è di tipo residenziale, composto da 8 appartamenti,



sviluppato su due piani e seminterrato. Il seminterrato è costituito da 8 garage e 3 locali ad uso cantina. I piani sono sfalsati e prevedono 4 appartamenti per piano.

Il condominio è delimitato all'esterno da muretto in calcestruzzo lungo il confine, sono presenti due accessi, uno pedonale con cancelletto in metallo color bianco ed uno carraio con cancello metallico di tipo scorrevole sempre di color bianco.

Sopra la muretta a destra in prossimità del cancello pedonale sono state installate le cassette porta lettere di tipo metallico e una cassetta per la pubblicità, mentre lateralmente sulla sinistra è presente il citofono.

All'esterno della recinzione sono presenti 4 parcheggi assegnati e numerati.

La viabilità interna è in ghiaio, fino alla rampa in calcestruzzo che porta nell'area di manovra e di parcheggio che da accesso ai garage nel seminterrato. Entrando dall'accesso carraio, sulla sinistra sono visibili i contatori del gas posti lungo la muretta di confine.

Il vialetto pedonale è rifinito con lastre di ghiaio lavato.

L'area condominiale è sistemata a prato, ci sono alcuni cespugli e alcune piante e lungo il confine è presente una folta siepe.

Il condominio è verniciato color arancione nella parte seminterrata a vista e color giallo nei piani superiori, i basculanti sono in metallo color marrone scuro, le tapparelle sono color grigio chiaro, i serramenti degli appartamenti sono in legno, mentre il portone d'ingresso del condominio stesso è in metallo e vetro ed il piano è elevato di due gradini rispetto alla pavimentazione esterna. Entrando nel condominio, sulla soglia è presente



un tappeto contornato da fasce di marmo. La pavimentazione ed i battiscopa del vano scale condominiale sono in piastre di marmo color avorio e rossiccio. Le pareti sono color grigio chiaro ed i soffitti bianchi. I portoni d'ingresso delle abitazioni sono delimitati da fasce in marmo. Dal vano scale si accede anche nel seminterrato, dove le finiture sono sensibilmente diverse e meno ricche, infatti i pavimenti sono in piastrelle rettangolari color marrone, le porte in metallo color grigio e maniglie in ferro color nere con serratura. Su ciascuna porta è presente un numero, quelle oggetto della presente stima hanno il numero 2. Lungo il corridoio nel piano seminterrato sono visibili i contatori dell'elettricità e dell'acqua, la cassetta del telefono ed un lavandino ad uso comune.

L'appartamento:

L'ingresso dell'appartamento si trova sulla destra al piano terra. Il portone d'ingresso è in legno non blindato.

L'appartamento, è composto dalla zona giorno con ingresso, soggiorno ed angolo cottura definito e dalla zona notte con disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto e guardaroba (così come indicato in planimetria).

La zona giorno ha le seguenti finiture: pavimento in piastrelle rettangolari di gres color marrone, battiscopa in legno, pareti e soffitto intonacati e dipinti color bianco. La zona notte è pavimentata in piastrelle di legno con battiscopa in legno e pareti e soffitto intonacati e dipinti color bianco, tranne che in guardaroba dove le pareti sono dipinte color rosa.

Il bagno è rivestito con piastrelle rettangolari di gres color avorio, le pareti sono rivestite fino a c.ca 20 cm dal soffitto che si presenta verniciato color



bianco.

Le porte interne sono in legno, tamburato con maniglia in ottone, i serramenti sono in legno con vetrocamera e maniglie in ottone e tapparelle in PVC color grigio chiaro.

La caldaia è in zona cottura ed è priva di sportello, della ditta [REDACTED].

In bagno ci sono il lavandino, il bidet, il water e la vasca da bagno oltre gli attacchi per la lavatrice.

All'esterno è presente un piccolo porticato, rialzato da terra con accesso dalla porta finestra del soggiorno.

L'appartamento si trova in modeste condizioni di manutenzione.

Il giardino:

L'appartamento ha diritto all'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di area condominiale, un giardino delimitato da siepe e muretta in calcestruzzo. L'area è accessibile unicamente dalla porta finestra del soggiorno dell'appartamento, quindi dal porticato. Il giardino costeggia due lati dell'abitazione.

Il magazzino:

Il magazzino si trova nel piano seminterrato ed è raggiungibile dal vano scala condominiale.

La porta d'ingresso è in metallo color grigio, mancano sia la maniglia che la serratura. E' aerato con foro di aerazione ricavato direttamente sul muro perimetrale di 10 cm x 10 cm. Le pareti ed il soffitto sono verniciati color bianco. La pavimentazione è la stessa che si trova nel corridoio



condominiale del seminterrato.

Il garage:

Il garage si trova nel piano seminterrato, è comodo da raggiungere, sia con la macchina, tramite una rampa in calcestruzzo e l'area di manovra in ghiaio, che dall'interno del condominio, tramite il vano scala ed i corridoi ad uso comune. E' di forma regolare, rettangolare e consente di parcheggiare un solo veicolo.

Il portone e la porta d'accesso sono in lamiera, il portone a basculante color marrone con maniglia metallica e la porta in metallo color grigio, munita di maniglia e serratura.

All'interno del garage è presente una vettura dell'esecutato.

Gli impianti:

L'appartamento è collegato all'acquedotto, ma non alla fognatura pubblica, sono presenti delle vasche condominiali.

Al riscaldamento dell'appartamento, provvede una caldaia della quale non è stato trovato il libretto di uso e manutenzione e come scritto sprovvista di sportello, i termosifoni sono in ghisa.

L'immobile è munito di impianto elettrico, di telefono e di citofono. Il garage ed il magazzino sono muniti di impianto elettrico.

Le strutture:

Dalla lettura del Collaudo Statico del 29/01/1982 redatto a cura dell'ing. [REDACTED] di Conegliano, emerge che il fabbricato è costituito da



fondazioni in calcestruzzo armato di tipo continuo e plinti con platea di 20 cm di spessore nel seminterrato. Travi in calcestruzzo armato dello spessore del solaio, scale gettate in opera, solai di piano e di copertura in latero cemento armato. Terrazzi a sbalzo massimo di 150 cm e tetto a falde inclinate con copertura in coppi.

Destinazione d'uso della consistenza immobiliare

L'immobile sottoposto a pignoramento è destinato a civile abitazione.

9) Pregiudizi di natura condominiale

L'unità immobiliare pignorata fa parte del condominio Palasciano per il quale è stato redatto un Regolamento e le Tabelle Millesimali.

Il Regolamento Condominiale è diviso per capitoli ed articoli, alcuni dei quali definiscono le parti comuni:

Capitolo 1

Art. 4 – Parti, cose ed impianti di proprietà indivisibile a tutti i condomini;

Art. 6 – Indivisibilità delle parti e dei servizi comuni.

Capitolo 2: Diritti e doveri dei condomini sulle cose comuni.

Art. 7 – Innovazioni o modifiche alle cose comuni;

Art. 8 – Spese fatte dal condominio sulle cose comuni;

Art. 9 – Uso delle parti comuni;

Art. 10 – Divieto di sopraelevazione.

Capitolo 3: Diritti e doveri dei condomini sulle parti e cose di proprietà esclusiva.

Art. 11 – Limitazioni all'uso ed alla destinazione: L' edificio ha



destinazione di civile abitazione e tale destinazione non può essere modificata senza il consenso dell'Assemblea all'unanimità. E' vietata la destinazione a sedi di partiti, scuole di musica o ballo e a laboratori artigiani rumorosi.

Art. 12 – Obblighi di ciascun condomino.

Capitolo 4: Ripartizione delle spese.

Art. 13 – Spese inerenti a parti comuni;

Capitolo 5: Assicurazione, perimento demolizione/ricostruzione dell'edificio.

Capitolo 6: Amministrazione del condominio.

Capitolo 7: Assemblea dei condomini.

Capitolo 8: Disposizioni finali.

Spese:

Il debito dell'Esecutato al 31/05/2025 è di 5.026,00 € con quattro rate successive di € 160,00 cad. per un totale di 5.666,00 €. La somma complessiva ancora da pagare al condominio risulta essere di 5.666,00 €. Le spese di gestione annua negli ultimi due anni per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono le seguenti:

Consuntivo Gestione 01/03/2023 – 28/02/2024: 907,07 €;

Consuntivo Gestione 01/03/2024 – 28/02/2025: 787.53 €.

10) Dati tecnici per la valutazione

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 15/02/2025, è emerso che la



consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento offre le seguenti superfici nette calpestabili rilevate:

Appartamento:

Cottura: 5.46 mq;

Soggiorno: 16.32 mq;

Ingresso: 2.85 mq;

Corridoio: 2.30 mq;

Bagno: 5.31 mq;

Camera matrimoniale: 14.41 mq;

Guardaroba: 7.85 mq;

Ripostiglio: 1.15 mq;

Superficie calpestabile totale rilevata: 55.65 mq.

Porticato: 9.85 mq;

Giardino: c.ca 135.28 mq;

Magazzino: 1.76 mq;

Garage: 12.25 mq.

L'immobile presenta le seguenti superfici commerciali:

Appartamento: 66.38 mqc;

Porticato: $10.65 \times 35\% = 3.73$ mqc;

Giardino (25% fino a 25 mq, 5% oltre): 9.26 mqc;

Magazzino: $2.30 \text{ mq} \times 60.00\% = 1.38$ mqc;

Garage: $14.28 \text{ mq} \times 50.00\% = 7.14$ mqc;

Superficie commerciale totale = 87.89 mqc.



11) Edificabilità residua

Per aspetti legati soprattutto alla tipologia dell'unità immobiliare ed alla zona, si specifica che eventuali ampliamenti non sono ammissibili.

12) Parti comuni

Come descritto nell'Atto Notarile, Repertorio n. 138399 Raccolta n. 14469 redatto dal Notaio Domenico Curione il 06/05/1996 all'art. 2: *“E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni di cui l'art. 1117 C.C. ed in particolare le seguenti: area scoperta del fabbricato, area scoperta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla citata partita 23165 col n. 713 sub 1, ingresso e vano scale, corridoio comune al piano seminterrato”*.

13) Servitù esistenti

Come descritto nell'Atto Notarile, Repertorio n. 138399 Raccolta n. 14469 redatto dal Notaio Domenico Curione il 06/05/1996 all'art. 4: *“Esse vengono compravendute a corpo, nello stato e grado in cui si trovano, con ogni annesso connesso pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, con gli obblighi, oneri e vincoli inerenti al condominio...”*.

14) Attestazione di prestazione energetica

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla A.P.E.), si precisa che l'immobile è stato reso agibile dal giorno 30/01/1984, successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati



interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata c/o l'ufficio tecnico del Comune di Treviso e dell'Atto Notarile di acquisto non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso, lo scrivente non ha provveduto a redigere l'A.P.E., tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

15) Libertà degli immobili

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento era occupata dall'Esecutato.

L'Anagrafe del Comune di Treviso ha scritto in data 18/07/25 indicando, in merito alla richiesta di residenza, che non risulta alcun soggetto iscritto oltre all'Esecutato.

16) Accertamento sulla comoda divisibilità

Posto che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta essere in proprietà del soggetto Esecutato per la quota di 1/1 si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata la consistenza immobiliare ed accertato che:

- Trattasi di consistenza immobiliare comprendente rispettivamente un appartamento al piano terra con giardino esclusivo, garage e magazzino al piano seminterrato;



- Che la consistenza immobiliare è raggiungibile tramite ingresso pedonale e carraio condominiale ed all'interno del condominio i piani sono collegati da un unico vano scala.

Un eventuale frazionamento sarebbe contrario alle ragioni di economia. Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima, non è comodamente divisibile.

17) Accertamento della destinazione urbanistica

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Treviso sulla particella 713, rilasciato con prot. 2025-0169, l'area in oggetto di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta così classificata nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE -VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 9 - Monigo - S. Pelajo (art.18 delle NT);

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art.20.2a delle NT);

L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e L.R.14/2017;

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi: F.13 Mapp.713, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.2" disciplinata dagli artt. 36 - 36.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.713, il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di tutela dei



corsi d'acqua di origine risorgiva - 100mt." disciplinate dall'art. 25.4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.713, l'area risulta interessata dagli "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinati dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.713, l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato;

F.13 Mapp.713, l'area ricade all'interno delle "Aree a pericolosità idraulica media (P2) del PGRA" disciplinate dall'art. 27 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.713, l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 30 delle N.T.O. del P.I., alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.713-PARTE, F.13 Mapp.713-PARTE, il terreno risulta ricompreso all'interno delle "Zone a criticità idraulica poco frequente" disciplinate dall'art. 28.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.713-PARTE, il terreno risulta ricompreso all'interno delle "Zone a criticità idraulica frequente" disciplinate dall'art. 28.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;



F.13 Mapp.713, l'area ricade all'interno delle "Aree a rischio idraulico elevato (R3) del PGRA" disciplinate dall'art. 27 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

Il certificato è stato redatto in base all'estratto catastale prodotto dal richiedente che si trova allegato alla domanda e viene rilasciato ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici".

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato in carta resa legale, (marca da bollo n. 01250196115863 in data 10/07/2025, annullata e conservata in originale dal richiedente, come da dichiarazione allegata all'istanza), su richiesta di parte ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

18) Accertamento della conformità edilizia e catastale

Dall'esame della documentazione reperita c/o il Comune di Treviso è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 15430/24571 del 09/09/1981 Spec. 28/18-81;
- Variante in corso d'opera e nuova costruzione in data 31/12/82 n. 37780 Spec. 90/25-82;



- Parere Medico del Settore Igiene Pubblica dell'U.S.L. n. 10 del 19/01/1984;
- Certificato di Collaudo registrato al Genio Civile di Treviso il 09/03/1982, prot. n. 3631;
- Certificato di Agibilità del 30/01/1984 prot. n. 1522 generale e 5/84 particolare.

Dal rilievo dello stato realizzato è emerso che alcune misure e superfici presentano differenze minime rientrano comunque nella tolleranza costruttiva, quindi il confronto tra lo stato legittimato derivante dagli accessi atti in Comune, oltre che dalle planimetrie catastali reperite c/o l'Agenzia delle Entrate e lo stato rilevato ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare è conforme sia sotto il profilo urbanistico che catastale.

N.B. in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle indicazioni esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, d'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritti e grafici di



dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene agli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

19) Metodo di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente adotta il metodo sintetico – comparativo, avendo riguardo a compravendite similari avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente stima, per poi apportare le necessarie variazioni, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata nel Comune di Treviso, nella zona in cui insiste il fabbricato ha fornito esito positivo.

Verifica atti di compravendita:

Di seguito vengono riportati alcuni atti di compravendita recentemente stipulati:



- Appartamento compravenduto in data 04/2025 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Treviso in via Benini 17 identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 13 mapp. 341 con una superficie commerciale di 122,00 mq;
- Appartamento compravenduto in data 03/2025 al prezzo di 146.500,00 €, ubicato nel comune di Treviso in via Chiereghin 35 identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 8 mapp. 960 con una superficie commerciale di mq 103,60;
- Appartamento compravenduto in data 05/2025 al prezzo di 150.000 €, ubicato nel comune di Treviso in via Bertolini 2 identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 15 mapp. 1549 con una superficie commerciale di 92,30 mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità immobiliari simili a quello oggetto della presente perizia insistenti in zone limitrofe esprimono un prezzo unitario medio di 1.499,00 €/mq.

Verifica siti web agenzie immobiliari:

Dalla verifica effettuati sui siti web delle più note agenzie di vendita, è emerso che:

- [REDACTED] vende Treviso fuori mura nord, singola da ristrutturare sviluppata su due livelli con scoperto privato. Attualmente la casa è divisa in due unità ma con la possibilità di unirle per renderle un'abitazione singola o di sviluppare più unità da investimento. Superficie 200 mq, richiesta 260.000,00 €;
- [REDACTED] vende un elegante appartamento situato in un



condominio moderno, a pochi passi dal centro storico di Treviso. Edificato nel 2003, L' immobile al primo piano è facilmente accessibile grazie all'ascensore. Le finiture di pregio in marmo e legno conferiscono un tocco di eleganza agli spazi interni, mentre l'ingresso con cancello pedonale e portone condominiale di sicurezza garantisce tranquillità e privacy. L'appartamento offre una cucina, un soggiorno con accesso in terrazzo, 2 camere, una matrimoniale e una singola, e un bagno. La facciata del condominio è stata ritinteggiata nel 2023. Completa la proprietà un garage nel piano interrato. Viene venduto completamente arredato. Superficie 72 mq, richiesta 195.000,00 €;

- [REDACTED] vende Abbinata in esclusiva sviluppata su 2 piani con generose metrature, anni 60/70 con giardino e ristrutturata negli anni 90. Al piano primo soggiorno, cucina, terrazzino, 2 camere matrimoniali, cameretta e bagno. Al piano terra ingresso, cantina, taverna, bagno/lavanderia e garage. L'immobile dispone di pavimento giorno in piastrelle, pavimento notte in legno, riscaldamento autonomo, finestre in vetrocamera. Superficie 180 mq, richiesta 190.000,00 €;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia insistenti in zone limitrofe esprimono un prezzo unitario medio di 1.427,00 €/mq sul quale una normale trattativa di vendita comporta una sicura diminuzione del prezzo.

Verifica Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del



Territorio (O.M.I.):

E' stato verificato il sito della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio a Treviso in zona D2 / Periferica / Zona Periferica tra la zona semi centrale, via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e Strada di San Pelajo, emergono i seguenti valori per abitazioni civili in stato normale: €/mq 1.400,00 Minimo, €/mq 1.800,00 Massimo. Il valore medio di vendita ricavato dal portale OMI dell'Agenzia delle Entrate è di 1.600,00 €/mq.

Conclusioni:

Nel nostro caso bisogna considerare oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare anche la vetusta dell'unità immobiliare e le condizioni manutentive dello stesso, oltre che le peculiarità della consistenza immobiliare ed il margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di **1.400,00 €/mq**.

20) Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- Si tratta di un'unità residenziale situata in un'area a confine con un complesso artigianale dismesso, un'area urbana ed un'area a parco, attualmente lontana dai rumori e vicina ai principali servizi e con



buone possibilità di spostamento utilizzando i mezzi privati e pubblici;

- L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, di cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, manca lo sportello e non è stato rinvenuto alcun libretto di uso e manutenzione;
- La consistenza immobiliare si presenta in mediocri condizioni manutentive generali;
- E' presente un garage ed un magazzino di proprietà nel seminterrato;
- L'appartamento al piano terra è dotato di giardino ad uso esclusivo, così come indicato nell'atto di acquisto;
- All'interno del garage è presente un veicolo dell'esecutato.

Tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente esprime le seguenti valutazioni:

Valore della consistenza immobiliare

Di seguito si riportano i principali dati per il calcolo:

- Superficie commerciale totale = 87,89 mqc;
- Valore a metro quadro: 1.400,00 €/mq.

Il valore della consistenza immobiliare è dato dal prodotto dei valori sopra riportati: Superficie commerciale totale x Valore a metro quadro.

Risulta: $87.89 \text{ mqc} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 123.046,00 \text{ €}$

A questo punto, lo scrivente ritiene che il valore sopra esposto debba



subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- L’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta del Custode;
- L’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- La mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti o emergere dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra si detrae al valore precedentemente determinato una percentuale del 20%, quindi risulta:

$$123.046,00 \text{ €} \times 20\% = 24.609,20 \text{ €}$$

$$123.046,00 \text{ €} - 24.609,20 \text{ €} = 98.436,80 \text{ €}$$

Tale valore si arrotonda ad **€ 98.400,00**,
diconsi Euro **novantottomilaquattro/00**.

21) Consegna della bozza della perizia e osservazioni

Ultimata la relazione di stima, in data 22/01/26 si provvedeva a verificare sul Fascicolo Telematico l’intervento di altre parti oltre a quelle già costituite, quindi si trasmissa la Bozza della Perizia, tramite PEC ai creditori procedenti o intervenuti ed al custode e a mezzo raccomandata al debitore, fissando la data del 10/02/26 quale termine ultimo per far pervenire eventuali osservazioni.

Il giorno 04/02/26 ha scritto l’avv. [REDACTED] in cui evidenziava che era stato iscritto un pignoramento sul bene per un debito, che però era



stato saldato almeno 10 anni fa.

Al momento della trasmissione in Tribunale e comunque dopo il 10/02/26 non sono arrivate ulteriori osservazioni sulla Perizia.

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Treviso, lì, 25/03/2026

Il CTU

Ing. Massimo Vendramin



Allegati:

- 1 – Visure attuale per immobile;
- 2 – Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 3 – Ispezioni ipotecarie;
- 4 – Regolamento di condominio, tabelle millesimali;
- 5 – Copia atti notarili;
- 6 – Chiarimenti di Agenzia Entrate in merito a contratti d'affitto;
- 7 – Accesso atti c/o Comune di Treviso;
- 8 – Ospitalità e residenza;
- 9 – C.D.U. del Comune di Treviso;
- 10 – Documentazione fotografica;
- 11 – Rilievo e superficie commerciale;
- 12 – Spese condominiali;
- 13 - Istanza di vendita;
- 14 – Esecutati e Creditore Pignorante
- 15 – Trasmissione della Bozza della Perizia di Stima.

