

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2025

G.E.: dott. Leonardo BIANCO

Udienza del 09/07/2026

RAPPORTO DI STIMA



1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 30.10.2025 dal G.E. con comunicazione PEC del 30.10.2025. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 31.10.2025 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 16.01.2026 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (I.V.G. Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

Lo scrivente e si recava presso gli Ufficio Comunale del Comune di Preganziol (Tv) al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica dei bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale alla data del 16.07.2025.



3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione, ripostiglio ed autorimessa in condominio.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **n. 1 (uno) Lotto** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione ed autorimessa in fabbricato in condominio denominato "Agribella B" ubicato in Comune di Preganziol (Tv), via Sambughè civico 148/B costituito da negozi/attività commerciali/direzionali al piano terra, abitazioni, autorimesse e magazzini.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Preganziol

- Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 22 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80 – RCL € 632,66 – via Sambughè n. 148/B – P T-2;
- Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 36 – cat. C/6 – cl. 3 – mq. 23 – Superficie catastale totale mq. 28 – RCL € 33,26 – via Sambughè - P S1.

L'intero plesso condominiale insiste sulla particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Preganziol, al foglio 21, particella n. 569 di mq. 2.649 – Ente Urbano.

La ditta in atti corrisponde agli esecutati 1 e 2 per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà.

Confini: l'intero edificio: Catasto Terreni, foglio 21, da nord in senso orario: 522, 421, 1102, 1039, 45, via Sambughè.

Descrizione: Trattasi di abitazione in fabbricato in condominio denominato "Agribella B" costituito da unità commerciali/direzionali, abitazioni, autorimesse e magazzini. L'accesso dalla via Sambughè (accesso pedonale) mentre l'accesso alle autorimesse interrato avviene tramite rampa su Via Cristoforo Colombo.



L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala comune posta sul retro rispetto la via Sambughè che serve n. 6 alloggi. Dalla stessa rampa di scale si accede al lastrico comune all'ultimo piano. Non si rileva ascensore.

L'accesso al piano interrato avviene tramite vano scala esterno, oltre che dalla rampa accesso autovetture.

L'androne ha pavimentazione in piastrelle di marmo e pareti al civile tinteggiate.

L'androne e vano scala ha finitura in piastrelle di marmo su pavimenti e scale, pittura su pareti e soffitti. Il portone e finestre sono in alluminio e vetro.

Nell'androne, su armatura in legno, si trovano i contatori dell'energia elettrica e contatori acqua di ogni alloggio.

L'abitazione posta al piano secondo è composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e guardaroba. Si rileva un poggiolo da cui si accede dal soggiorno.

I pavimenti della zona giorno (soggiorno e cucina), guardaroba, disimpegno e bagno sono in piastrelle di monocottura in ceramica. Nelle camere in parquet.

Si rileva nella cucina e bagno rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il bagno ha sanitari in ceramica con rubinetteria cromata.

Le pareti sono al civile tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

Il loro stato di manutenzione appare appena sufficiente. Infatti si notano degli ammaloramenti del profilo ligneo esterno. Serramenti interni in legno tamburato.

Gli impianti elettrico ed idrico risultano dell'epoca dell'edificazione e, ad una prima visione, a norma. Il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a gas con caldaia stagna posta in cucina. I radiatori sono in ferro con tubazioni sottotraccia.

Si rileva impianto di condizionamento con unità esterna e n. 2 split (uno su zona giorno ed uno su zona notte).

La pavimentazione della terrazza è in piastrelle di monocottura antigelive.

L'immobile è allacciato all'acquedotto di rete con singolo contratto, ha



contratto di gas di rete (gas metano), ha proprio contatore dell'energia elettrica.

Lo stato di manutenzione appare appena sufficiente in quanto si rilevano alcune zone interessate da infiltrazioni provenienti dalla terrazza e si rilevano delle muffe per l'abbandono dello stesso alloggio (appartamento non abitato e non riscaldato).

La superficie netta dell'alloggio è pari a circa mq 64,43 e circa mq 6,67 riferite alla terrazza. La superficie commerciale lorda è pari a circa mq 80,44 a cui si devono aggiungere la superficie ragguagliata della terrazza (mq. 7,43 lordi) che portano alla superficie totale ragguagliata, ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138, in mq 82,67.

L'autorimessa posta al piano interrato ha accesso tramite rampa comune condominiale ed area di manovra anch'essa condominiale, oltre ad accesso pedonale tramite scala esterna.

Ha basculante in ferro. Pavimenti in piastrelle in monocottura. Pareti e soffitto al finito tinteggiati. Si rileva finestra in alluminio e vetro su bocca di lupo.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono per l'uso a cui è proposto. La superficie netta è pari a mq. 22,82. La superficie commerciale lorda è pari a mq. 27,22.

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero. Gli esecutati risiedono all'estero e non vi è stato reperito alcun contratto di locazione in corso come da richiesta dello scrivente all'Agenzia delle Entrate le quali hanno risposto negativamente in merito all'esistenza di qualsiasi stipulazione.

6. SERVITU'

L'immobile è stato edificato in condominio denominato "Agribella B". Lo stesso è regolato dal Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 02/07/1992 n. 67.235 di Repertorio del Notaio Santomauro di Oderzo, registrato il 22/07/1992 al n. 906, Trascritto a Treviso il 06/07/1992 ai nn. 19259/14535.



E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, in quanto esistenti per Legge, titoli e destinazione, nonché del vigente Regolamento di Condominio. In particolare costituiscono parti comuni alle unità immobiliari oggetto della presente relazione:

- la complessiva quota di 30,363/1000 dell'area scoperta della superficie complessiva di mq 1.239 identificata con la part. 523 sub. 42 e con la part. 45 subb. 1, 2 e 3 di complessivi mq 1.181 con la precisazione che detta area scoperta è destinata a verde condominiale e ad accesso ed è comune anche con il "Condominio Agribella" eretto sulla part. 523.

Si richiamano, se ed in quanto attuali e vigenti, i patti, obblighi e condizioni contenuti nell'atto d'obbligo autenticato dal Notaio Roberto Ucci in data 19/05/1987 al Rep. n. 20.416, Registrato a Treviso il 28/05/1987 al n. 2.114 e trascritto a Treviso il 02/06/1987 ai nn. 13266/9975.

7. ONERI DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha fornito gli ultimi bilanci Consuntivi 01.01.2024/31.12.2024 e 01.01.2025/31.12.2025, il Preventivo 01.01.2026/31.12.2026. Dai predetti si evince che il saldo a debito consuntivo 2025 riferito alle unità ammonta ad Euro 950,39 ed Euro 1.145,57 per gestione previsionale 2026.

Lo stesso Amministratore mi comunica che è stata deliberata una spesa straordinaria per il corrente anno 2026 per messa in sicurezza cornicioni e parti di rivestimento a piastrelle da consolidare per un importo, a carico delle unità oggetto di relazione, di Euro 2.546,82.

Per quanto sopra, dovendo l'aggiudicatario rispondere della gestione in corso e della gestione precedente, oltre alla spesa straordinaria, si stima un importo da indicare in detrazione al valore di stima, pari a Euro 4.642,78.

8. CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia numero 3156 rilasciata dal Comune di Preganziol in data 12.07.1990;



- Concessione Edilizia in Variante numero 3554 rilasciata dal Comune di Preganziol in data 05.03.1992;
- Concessione Edilizia in Variante numero 3628 rilasciata dal Comune di Preganziol in data 28.05.1992;
- Certificato di Abitabilità n. 3156 del 29.05.1992;
- Autorizzazione n. 1381 del 15.06.1992 per manutenzione straordinaria finitura opere di urbanizzazione di cui alle C.E. n. 1167/82 e n. 3156/90..

A seguito degli accessi e rilievi e confronti con i grafici depositati presso il Comune di Preganziol e le planimetrie catastali lo scrivente ritiene conforme gli immobili dal punto di vista urbanistico-catastale.

Si rileva una diversa lunghezza della terrazza di proprietà rispetto a quanto descritto nei grafici. Lunghezza che non rientra tra le tolleranze ma ampiamente sanabile.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

9. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 05.10.2004 Rep. n. 58779 Notaio Roberto Paone di Camposampiero – Registrato a Padova 2 il 08.10.2004 al n. 11114 Serie 1T – Trascritto a Treviso il 09.10.2004 ai nn. 58779/16844 con cui gli esecutati 1 e 2 acquistano ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni dell'intera proprietà gli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Preganziol: Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 22 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80 – RCL € 632,66 – via Sambughè n. 148/B – P T-2, Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 36 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – Superficie catastale totale mq. 28 – RCL € 33,26 – via Sambughè - P S1.



10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 03.06.2026:

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 17.09.2024 nn. 33580/5227 – Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario) – Formalità di Riferimento n. 10036 del 09.10.2004 a seguito atto notarile pubblico del 05.10.2004 Rep. n. 58780 Notaio Paone Roberto di Camposampiero contro gli esecutati 1 e 2 per ½ ciascuno dell'intera proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Preganziol: Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 22 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80 – RCL € 632,66 – via Sambughè n. 148/B – P T-2, Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 36 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – Superficie catastale totale mq. 28 – RCL € 33,26 – via Sambughè - P S1, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la somma capitale Euro 150.000,00 e totale Euro 300.000,00. Annotazione quadro "D": *si rinnova a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] attuale titolare del credito.*
- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 16.05.2025 nn. 18436/13067 – Verbale di pignoramenti immobili a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 04.04.2025 Rep. n. 2445/2025 a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] contro gli esecutati 1 e 2 per ½ ciascuno dell'intera proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Preganziol: Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 22 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80 – RCL € 632,66 – via Sambughè n. 148/B – P T-2, Sez. C – Foglio 5 – Particella n.



569 – sub. 36 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – Superficie catastale totale mq. 28 – RCL € 33,26 – via Sambughè - P S1.

- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 16.07.2025 nn. 27421/19549 – Verbale di pignoramenti immobili a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Treviso del 10.06.2025 Rep. n. 4064 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro gli esecutati 1 e 2 per ½ ciascuno dell'intera proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Preganziol: Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 22 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80 – RCL € 632,66 – via Sambughè n. 148/B – P T-2, Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 36 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – Superficie catastale totale mq. 28 – RCL € 33,26 – via Sambughè - P S1.

11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 03.06.2026 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un più ampio compendio ed una eventuale edificazione e/o ampliamento dovrà precedere il coinvolgimento dell'intero plesso.

14. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida



dell'IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

15. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del



mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio riferiti al secondo semestre 2025.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili residenziali in condominio, costituiti da abitazione ed autorimessa siti in Preganziol (frazione di Sambughè), via Sambughè civico 148/B.

L'immobile è caratterizzato da finiture originarie all'edificazione ed il suo stato di manutenzione appare sufficiente.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 1.370/mq. Detti valori sono scaturiti dal riferimento dei prezzi di abitazioni civili con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1.200,00/1.400,00/mq, inoltre si sono presi in considerazione delle compravendite (comparabili) avvenute nello stesso plesso da nov. 2024 a mar. 2026.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 già descritta al paragrafo 4. che di seguito si riassumono:

- Superficie commerciale abitazione mq 82,67
- Superficie garage mq 27,22 x 0,5 = mq 13,61

Per un totale di superficie commerciale dell'alloggio, autorimessa e ripostiglio/magazzino pari a mq 96,28.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Preganziol

- Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 22 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – Superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80 – RCL € 632,66 – via Sambughè n. 148/B – P T-2;
- Sez. C – Foglio 5 – Particella n. 569 – sub. 36 – cat. C/6 – cl. 3 – mq



23 – Superficie catastale totale mq. 28 – RCL € 33,26 – via Sambughè - P S1.

Valore lotto unico:

- Abitazione e garage - mq 96,28 x € 1.370,00/mq = Euro 131.903,60

Per un totale di **Euro 131.903,60.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (normale stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Come sopra descritto l'immobile si trova in appena sufficiente stato di conservazione e manutenzione (Presenza di alcuni affioramenti di muffe, alcuni serramenti esterni che necessitano di manutenzione, infiltrazioni, ecc...).

Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 131.903,60
Decurtazione per spese condominiali insolute	Euro 4.642,78
Decurtazione per vendita forzata (5%)	Euro 13.190,36
Oneri per eventuale sanatoria poggiolo	<u>Euro 2.000,00</u>
Totale valore intera proprietà	<u>Euro 112.070,46</u>

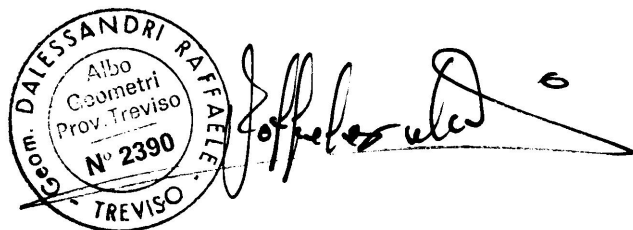
Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facenti parte il Lotto Unico per la quota dell'intera proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 112.000,00 (Centododicimila/00).**

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 05.06.2026

Il Consulente Perito Estimatore

Geom. Raffaele Dalessandri



ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Elaborato planimetrico, Planimetrie catastali;
- B) Atto di provenienza;
- C) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- D) Permessi ad edificare e certificato abitabilità;
- E) Documentazione fotografica;
- F) Regolamenti di condominio e tabelle millesimali;
- G) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- H) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- I) Elenco esecutati.

