

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **360/22 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

G.E. dott. LEONARDO BIANCO

Udienza (art. 569 c.p.c.)

**02 maggio 2024**

Treviso, lì 08 aprile 2024

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



## ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
3. QUESITO.....	4
4. RELAZIONE PERITALE.....	4
4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
4.4 SERVITU'.....	6
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
4.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	12
4.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	12
4.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
4.11 DIVISIBILITA'.....	13
4.12 VALUTAZIONE.....	13
4.13 TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	14



## 1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ venivano pignorati i seguenti immobili:

## 2. COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto Unico

#### **di proprietà dell'Esecutato per la piena proprietà**

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo con cantina e posto auto al piano seminterrato parte dell'edificio condominiale denominato Condominio Lidia, ubicato in **Comune di Monastier di Treviso (TV), Via Pralongo n. 64/C**

E' altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come previsto dall'art. 1117 del C.C. ed in particolare:

- m.n. 272 sub 1: bene comune non censibile area scoperta e rampa di accesso ai garages;
- m.n. 272 sub 8: bene comune non censibile lastrico solare comune ai sub da 10 a 29, da 31 a 42 e da 45 a 58;
- m.n. 272 sub 9: bene comune non censibile area scoperta (parcheggio) comune ai sub da 10 a 29, da 31 a 42 e da 45 a 58
- m.n. 272 sub 43: bene comune non censibile vano scale;
- m.n. 272 sub 44: bene comune non censibile terrazza comune ai sub n. 31, 32, 35, 36, 39 e 40.



### 3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione, dottor Leonardo Bianco, in data \_\_\_\_\_ notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data \_\_\_\_\_ è stato compiuto il sopralluogo presso l'immobile unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni dell'unità.

Sono quindi stati eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier.

### 4. RELAZIONE PERITALE

#### 4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un'unità residenziale posta al piano secondo con cantina e autorimessa al piano seminterrato parte di un edificio condominiale denominato Condominio Lidia sito nel Comune di Monastier di Treviso (TV), in Pralongo n. 64/c e così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati:

**Comune di Monastier di Treviso, Sezione B, Foglio 14 – Via Pralongo**

- Particella n. 272 sub 39, categoria A/3, cl. 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 225,95;
- Particella n. 272 sub 52, categoria C/6, cl. 2, consistenza 10 mq, Rendita Catastale Euro 25,31;

E' altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come previsto dall'art. 1117 del C.C. ed in particolare:



- m.n. 272 sub 1: bene comune non censibile area scoperta e rampa di accesso ai garages;
- m.n. 272 sub 8: bene comune non censibile lastrico solare comune ai sub da 10 a 29, da 31 a 42 e da 45 a 58;
- m.n. 272 sub 9: bene comune non censibile area scoperta (parcheggio) comune ai sub da 10 a 29, da 31 a 42 e da 45 a 58
- m.n. 272 sub 43: bene comune non censibile vano scale, ingresso e corridoio comune;
- m.n. 272 sub 44: bene comune non censibile terrazza comune ai sub n. 31, 32, 35, 36, 39 e 40.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Monastier, Foglio 24, mappale n. 272 Ente Urbano di mq 3330.

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'unità residenziale al piano secondo confina il sub 43 (vano scale comune) e sub 40 stesso foglio e mappale, la cantina al piano interrato confina con il sub 43 (corridoio comune), sub 32 e 35 stesso foglio e mappale; l'autorimessa confina con i sub 51 e 53 stessi foglio e mappale, oltre alla corsia di accesso comune.

#### 4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono stati acquistati dall'esecutato per la piena proprietà in forza dell'atto di Compravendita Repertorio n.

dal Notaio

trascritto a Treviso in data

ai numeri

#### 4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:



1. TRASCRIZIONE in data                      ai numeri  
Verbale di pignoramento immobili repertorio n.                      del                      emesso  
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore del Condominio Lidia  
ubicato a Monastier di Treviso (TV) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della  
presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità  
Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

#### 4.4 SERVITU'

Gli immobili verranno venduti nel loro attuale stato di fatto e di diritto in cui  
attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù  
attive e passive esistenti.

#### 4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un appartamento posto al  
piano secondo con cantina e autorimessa al piano seminterrato parte del  
complesso condominiale denominato                      di complessivi ventidue  
alloggi la cui costruzione è stata completata nel

Il complesso condominiale di cui le unità oggetto della procedura fanno parte è  
ubicato lungo la Strada Provinciale n. 61 Via Pralongo, arteria di medie dimensioni  
che collega Monastier di Treviso a Fossalta di Piave a circa un chilometro e mezzo  
dal centro di Monastier, dove è sono presenti i principali servizi, come la sede  
municipale, l'ufficio postale ed i principali negozi di vicinato; a circa seicento metri si  
possono trovare le scuole di primo e secondo grado.

La zona dove sorge l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale  
prospiciente una zona agricola con abitazioni perlopiù mono o plurifamiliari risalenti  
agli Anni Sessanta Settanta con alcuni edifici più recenti od oggetti di interventi di  
ristrutturazione.

Il complesso condominiale si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano  
seminterrato contenente le autorimesse e i magazzini, mentre l'ultimo livello è



costituito in parte da terrazze piane comuni ai rispettivi alloggi sottostanti e dalla copertura inclinata con manto di tegole curve in cemento e lattonerie in lamiera preverniciata.

La costruzione è costituita da tre corpi di fabbrica accessibili da due distinti vani scala, il primo distinto dal civico n. 64 A/B ed il secondo, pertinente l'unità in argomento, con il civico n. 64 C.

L'accesso pedonale è rivolto verso la strada principale, Via Pralongo, mentre l'accesso alla corsia di manovra comune per le autorimesse si trova sul fronte opposto cui si accede da Via Piemonte.

L'area di pertinenza comune si presenta interamente recintata e nel fronte principale è adibita a giardino comune, mentre nel retro sono stati ricavati dei posti auto a servizio dei condomini. È altresì adibita a parcheggio comune l'area catastalmente identificata al sub 9 posta nel lato ovest del complesso e accessibile sempre da Via Piemonte.

Come desunto dall'esame del Collaudo statico reperito presso il Comune di Monastier, strutturalmente il complesso è formato da telaio, vale a dire pilastri portanti e travature orizzontali in cemento armato, mentre le murature perimetrali hanno spessore complessivo di cm 31 e sono costituite secondo lo schema grafico allegato al calcolo delle dispersioni termiche in adempimento alla Legge n. 373 del 30 aprile 1976 – Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici – reperito presso l'ufficio tecnico comunale.

Si precisa che detto elaborato riguardante l'isolamento termico dell'intero complesso, non contiene i due alloggi posti al piano secondo, uno dei quali proprio oggetto di esame nella presente, del corpo C.

Si ritiene tuttavia che questo discenda unicamente da una involontaria svista del tecnico redattore nel fascicolare l'elaborato.

Il piano seminterrato, sempre da quanto desumibile dal collaudo statico, dispone di pareti perimetrali esterne in calcestruzzo; i solai orizzontali che scandiscono i piani fuori terra sono in laterocemento, mentre quello del piano seminterrato è costituito da elementi prefabbricati in calcestruzzo.



### *L'unità immobiliare residenziale*

E' costituita dall'alloggio posto al piano secondo, accessibile dal vano scale distinto con il civico 64/C, nel corpo a sinistra dei tre che compongono il condominio, oltre al magazzino ed all'autorimessa al piano seminterrato.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano di calpestio con il locale soggiorno con angolo cottura accessibile dall'ingresso della superficie di mq 20,32, disimpegno di mq 4,62, studio di mq 6,80 mq, servizio igienico della superficie di mq 5,36 e camera di 14,76 mq.

Si presenta interamente finita sia all'interno che all'esterno come di seguito descritto.

*Pavimentazioni:* in ceramica sui vari locali ad eccezione della camera matrimoniale dove sono in parchetti in legno (lamparquettes), battiscopa in legno. Il poggiolo esterno è pavimentato con elementi in klinker.

*Rivestimenti:* in ceramica sulle pareti del locale bagno per un'altezza di m 2,50.

*Intonaci e pitture:* tutte le superfici sono intonacate sia all'interno che all'esterno e dipinte con prodotti a base di calce, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura, trattate con pittura lavabile.

Le pareti esterne sono finite con prodotti al quarzo applicate con pennello o rullo.

*Serramenti:* esterni in legno con vetrocamera costituiti da monoblocco con avvolgibili in pvc azionabili manualmente; sono dotati di zanzariere. Davanzali e soglie in travertino dello spessore di cm 3.

Porte interne e portoncino d'ingresso in legno tamburato con finiture in legno di moabi verniciate.

*Impianti:* Riscaldamento autonomo con caldaia a gas di vetusta installazione collocata nel poggiolo esterno e diffusione con radiatori lamellari in acciaio.



Impianto elettrico risalente alla costruzione del fabbricato, come l'impianto idrico, l'adduzione del gas per l'uso della cucina e impianto telefonico.

Al momento dell'ispezione i nominati impianti non risultavano in funzione.

Tutti i locali presentano forometrie rivolte verso nord fronteggiante Via Pralongo, e sono costituite da finestre con unica portafinestra nel locale soggiorno che acconsente l'accesso al poggiolo della superficie complessiva di mq 20,48 che si estende su tutta la lunghezza dell'unità (fronte nord) e lungo il lato est in corrispondenza della camera principale.

L'intera terrazza è protetta dallo sporto della copertura, mentre il parapetto è costituito da muretto in calcestruzzo dello spessore di cm 6 con pittura assai degradata.

### *Il magazzino*

Il magazzino è situato al piano seminterrato e vi si accede tramite corridoio comune collegato al medesimo vano scale dell'unità abitativa.

È di modesta entità con una superficie di calpestio pari a 4,97 mq, con porta d'accesso in lamiera; dispone anche di una finestra in metallo per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Pavimento in cemento fratazzato, così come il corridoio comune. Pareti d'ambito finite con intonaco e pittura estesa anche al soffitto.

L'unico impianto accertato è quello elettrico, ancorchè come detto non attivato al momento dell'ispezione.

### *L'autorimessa*

Analogamente a quanto descritto al punto precedente, anche questo locale è posto al piano seminterrato ed accessibile dall'interno tramite il medesimo disimpegno comune con porta in lamiera come per il magazzino ed è costituito, come si evince dal grafico unito alla presente, da quattro pilastrature che ne delimitano l'ingombro cui sono unite le pareti perimetrali. La superficie interna netta è di mq 12,77 mq e permette l'accesso di un'automobile di ridotte dimensioni



Il basculante in lamiera apribile manualmente per l'accesso delle automobili è rivolto verso la corsia di accesso comune.

La pavimentazione è in cemento fratazzato come per il magazzino, pareti d'ambito e soffitti finiti analogamente con pittura.

La **superficie utile calpestabile** dell'alloggio assomma a **51,86 mq**, oltre al poggiolo di mq 20,48, magazzino di mq 4,97 ed autorimessa di mq 12,77.

#### *Stato di conservazione*

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, si può definire normale, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato come detto risalente al 1984.

Si segnala un modesto degrado alle pitture esterne ed ai serramenti esterni, bisognosi di una manutenzione ordinaria costituita da una nuova verniciatura con prodotti attualmente in uso.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **78,92 mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Abitazione	Locali abitativi	62,15	1,00	62,15
	Terrazza	21,89	0,30	6,57
	Magazzino	5,85	0,50	2,93
	Autorimessa	14,54	0,50	7,27
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				<b>78,92</b>

#### 4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 07 febbraio 2024 l'immobile risultava **libero**. Come appurabile nelle unite immagini fotografiche, nell'unità



residenziale e nei locali accessori sono presenti degli arredi e suppellettili varie che non sono comprese nella presente valutazione.

#### 4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Monastier, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B Residenziali di completamento normato dall'art. 4.3 delle vigenti Norme DI Attuazione.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Monastier, l'edificio condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.            del** e successive varianti con **Concessione Edilizia n.            del** e **Concessione Edilizia n.            del** ed al termine dei lavori venne rilasciato **Certificato di agibilità** in data

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, le unità **presentano delle lievi difformità interne e prospettiche che risultano sanabili.**

L'appartamento si presenta di lunghezza maggiore rispetto quanto approvato (m 12,75 in loco della lunghezza approvata pari a m 12,60), tuttavia tale differenza rientra fra le tolleranze costruttive stabilite dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.

Inoltre risultano delle difformità nelle dimensioni delle forometrie indicate nel progetto approvato: non risulta realizzata la finestra posta nel lato est della camera; nel relativo prospetto allegato alla **Concessione Edilizia n.            del** tale difformità è stata segnata cancellando a penna la finestra non realizzata. Nel locale soggiorno sono state realizzate una porta ed una finestra in loco della porta approvata. Inoltre risultano di dimensioni leggermente diverse le finestre realizzate, in quanto di altezza netta di 1,40 m in loco dell'autorizzato m 1,50.

Tali difformità risultano comunque sanabili in quanto sono comunque rispettate le superfici minime di illuminazione ed aerazione previste dalle vigenti normative.



Inoltre, sono presenti lievi differenze nel locale soggiorno, come evidenziato nell'allegata tavola comparativa, anch'esse sanabili.

Il magazzino al piano interrato è stato realizzato leggermente più lungo rispetto quanto autorizzato, riducendo la larghezza del corrispondente corridoio comune, mentre nel garage sono presenti lievi differenze per il tamponamento della risega in corrispondenza dei pilastri.

Le difformità sopra evidenziate risultano come detto comunque **sanabili** con la presentazione di una **Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria**, il cui costo viene qui preventivato in **€ 2.000,00 (Euro duemila/00)**.

#### 4.8 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano censite al Catasto Fabbricati a seguito di Denuncia di Variazione prot. n.        del

Dall'analisi dei documenti in atti e attraverso il confronto con lo stato di fatto, la planimetria dell'unità residenziale presenta quale unica difformità l'indicazione come camera del locale studio, che dovrà essere così indicato, quindi come locale accessorio diretto in conformità con il progetto approvato e non avendo la superficie minima per essere indicato come camera (9 mq).

Inoltre, la consistenza del garage risulta indicata in 10 mq, mentre la consistenza corretta assomma a 12,77 mq.

Tali difformità possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una Denuncia di Variazione catastale il cui costo viene qui preventivato in € 600,00.

#### 4.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In seguito alla richiesta dello scrivente all'amministratore pro tempore del Condominio Lidia, risulta un insoluto totale alla data del 31/12/2023 pari a 8.376,90 Euro.

Al fine della valutazione dell'immobile l'importo stimato delle spese condominiali pregresse a carico dell'acquirente che verrà detratto ai sensi l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. assomma a **€ 1.900,00**.



#### 4.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta redatto l'Attestato di prestazione Energetica.

#### 4.11 DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare con magazzino e autorimessa data la sua consistenza non risulta facilmente divisibile.

#### 4.12 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dei beni in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione, dell'ubicazione rispetto al centro di Monastier e ai maggiori centri limitrofi, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 78,92 mq x 850,00 €/mq =	€ 67.082,00
Spese per regolarizzazione edilizia:	- € 2.000,00
Spese per regolarizzazione catastale:	- € 600,00
Spese condominiali arretrate:	-€ 1.900,00
<b>VALORE COMMERCIALE =</b>	<b>€ 62.582,00</b>



Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 15% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 62.582,00 x 15% = - € 9.387,30

VALORE BASE **€ 53.194,70**  
DELL'IMMOBILE **arrotondato ad € 53.200,00**  
**(Euro cinquantatremiladuecento/00)**

#### 4.13 *TRASMISSIONE DELLA BOZZA*

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data  
a mezzo posta elettronica certificata al creditore a mezzo del proprio legale e  
al custode ed all'esecutato a mezzo posta raccomandata al proprio indirizzo di  
residenza fornito dal custode, concedendo termine entro il successivo per  
la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito non sono pervenute osservazioni. Si precisa che alla data odierna la raccomandata indirizzata all'esecutato è in giacenza presso l'ufficio postale e non è stata ritirata.

Treviso, 08 aprile 2024

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



## ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Copia atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti Urbanistici;
9. Pianta degli immobili;
10. Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Rendiconto spese condominiali;
12. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
13. Attestazioni di invio della bozza.

