

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **122/2024** promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'Avv. Laura Munari

G.E. dott. Leonardo Bianco

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

26/11/2025

Treviso, 14 novembre 2025

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.....	7
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....	11
2.13 VENDITA IN PIU' LOTTI.....	11
2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	11
ALLEGATI.....	14



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 09/12/2024 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 26/06/2025.

Su successiva segnalazione dello scrivente circa l'edificazione dei beni pignorati in regime di edilizia residenziale pubblica, il GE sospendeva le operazioni onerando il creditore precedente di eseguire le notificazioni di cui all'art. 1 commi 376 e 377 della L. 178/2020.

A seguito dell'avvenuta notificazione degli avvisi, in data 26/06/2025 il GE disponeva la ripresa delle operazioni fissando la nuova udienza al 26/11/2025.

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

Proprietà superficiaria dell'appartamento al piano quinto con garage al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO STELLA" (ex condominio primavera), **ubicato in comune di Treviso, via Don Luigi Sturzo n. 12 – Scala "A".**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:



Catasto Fabbricati

Comune di Treviso - Sez. B - Foglio 1 – via Don Luigi Sturzo n. 12

Part. 557 Sub 27 - P. 5 - Rend. € 426,08 - Cat. A/2 Cl 2 - Cons. 5,5 vani

Part. 557 Sub 12 - P. T - Rend. € 63,21 - Cat. C/6 Cl 4 - Cons. 18 m²



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 8 con la particella n. 557 – ente urbano di mq. 968 m².

Le unità immobiliari in oggetto partecipano per 40/1000 (quaranta millesimi) alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato, per 20/1000 (venti millesimi) alla



comproprietà dell'impianto di depurazione, per 105/1000 (centocinque millesimi) alla comproprietà dell'ascensore, secondo le tabelle millesimali che trovano allegato, unitamente al Regolamento di Condominio, all'atto del Notaio Pasquale Santomauro in data 24/11/1983 Rep. n. 11767.

Confini.

L'appartamento confina con prospetto su area scoperta, vano scala e appartamento di terzi; il garage confina con scoperto comune e garage di terzi.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1", 1/2 proprietà superficiaria
- Esecutato "2", 1/2 proprietà superficiaria

giusto atto di compravendita Notaio Domenico Curione di Treviso in data 14/02/2003, Rep. n. 149075 (Allegato n. 7) trascritto a Treviso in data 21/02/2003 ai nn. 7719/5556.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 24/10/2025 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 22/03/2024 ai n.ri 10495/7527.

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 21/02/2024 repertorio n. 1138 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà superficiaria sugli immobili in oggetto.



ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 21/02/2003 ai n.ri 7720/1565

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Domenico Curione del 14/02/2003 repertorio n. 149076 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà superficiaria sugli immobili in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 31/01/2023 ai nn. 3568/451 di rettifica (Rinnovazione).

1) Iscrizione in data 31/01/2023 ai n.ri 3568/451

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Domenico Curione del 14/02/2003 repertorio n. 149076 a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà superficiaria sugli immobili in oggetto.

2.5.SERVITÙ

Come da atto di provenienza le unità saranno alienate 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 la comproprietà sulle parti comuni.

Nell'atto di provenienza vengono richiamate le disposizioni riportate nella cessione dell'area in diritto di superficie del Comune di Treviso alla ditta concessionaria di cui all'atto in data 24/09/1981 repertorio n. 1358 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi registrato il 7/10/1981 al n. 8298 Pubblici e trascritto in data 15/10/1981 ai nn. 24141/19828.

Nel predetto atto di concessione (Allegato 11):

- all'art. 3 viene riferito di servitù di passaggio a favore di terreno confinante;



all'art. 5 della durata del diritto superficiario di 99 anni con eventuale rinnovo per altri 99 anni;

- all'art. 9 sulla modalità di determinazione del canone di locazione;

- all'art 13 viene specificato che negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite delle clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare l'atto di concessione stesso impegnandosi a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in esso contenute;

- all'art. 14 sulla modalità di determinazione del prezzo di cessione successivo alla prima, sulla base di indici Istat e percentuali di deprezzamento.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quinto, con garage al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO STELLA" (ex condominio primavera), ubicato in comune di Treviso, via Don Luigi Sturzo n. 12 - scala "A", in fascia periferica – zona D2 (fonte OMI).

Il fabbricato, che si sviluppa su sei piani fuori terra, è inserito in un corpo più ampio costituito da quattro condomini, ciascuno fornito di scala ed ascensore.

Presenti numerosi posti auto scoperti posti a livello stradale.

L'area esterna condominiale è finita in asfalto.

Nell'insieme il condominio, indicativamente completato nel 1983, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

- Alloggio (particella n. 557 sub. 27)

Posizionato al piano quinto, con affacci ad est e ovest. E' composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, piccolo disimpegno, due camere e un bagno.



All'esterno del locale cucina presente anche un piccolo poggiolo.

Altezza utile interna mt 2,67-2,68 (da ritenersi rientrante nelle tolleranze ammesse).

Pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte interne in legno tamburato. Serramenti finestre in legno provvisti di vetrocamera ed avvolgibili in pvc. Controfinestre in alluminio anodizzato sul lato est.

Impianto termico autonomo, con caldaia a gas posizionata nell'angolo cottura ed elementi radianti in alluminio. Non verificabile funzionamento. Antenna condominiale.

Sulle pareti esterne e sul soffitto presenza di numerose aree soggette a scrostamenti, umidità e muffa.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni scadenti (vedi relazione fotografica).

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di m² 70, oltre al poggiolo di m² 3,50.

- Garage (particella n. 557 sub. 27)

Locale al piano terra con accesso dall'area scoperta comune.

Di forma rettangolare, con portone metallico basculante e pavimentazione in piastrelle ceramiche. Altezza utile interna mt 2,37.

Superficie netta garage m² 18.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di m² 90 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Locali principali	80 m ²	1,00	80,00 m ²



	Poggiolo	3,50 m ²	0,25	0,88 m ²
Garage	P. Terra	20 m ²	0,50	10,00 m ²
TOTALI				90,88 m ²

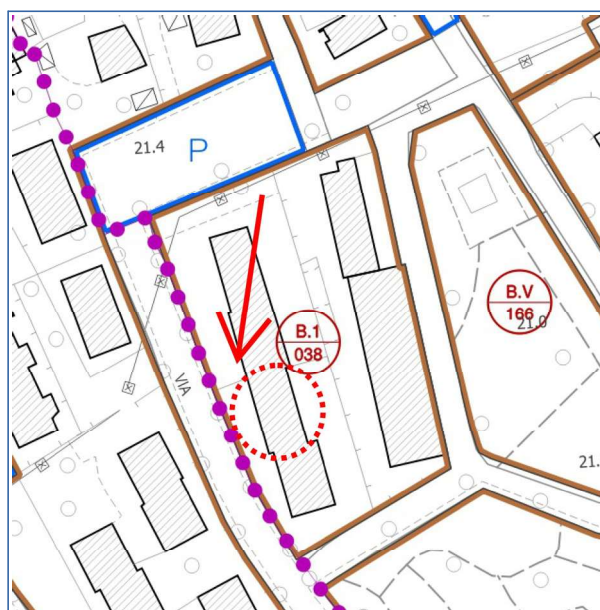
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo da soggetto terzo. In data 17/06/2025 il predetto occupante veniva autorizzato dal GE a permanere temporaneamente nella disponibilità dell'immobile pignorato fino alla data di aggiudicazione, dietro versamento di un'indennità di occupazione mensile.

E' stata comunque effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili 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 B1/038 – 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:

- Concessione Edilizia spec . n. 25/19-81 e n. 9/22-81 in data 29/09/1981;
- Concessione Edilizia spec . n. 27/10-82 in data 03/06/1982;
- Concessione Edilizia spec . n. 9/1-83 in data 20/01/1983;
- Abitabilità prot. n. 41510 in data 03/02/1983.

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 ai grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi, salvo alcune lievi modifiche delle partizioni interne il cui dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

L'intestazione catastale relativa alla proprietà superficiaria degli esecutati è corretta.

Carente, invece, per quanto riguarda la proprietà per l'area, ma influente ai fini della procedura esecutiva.



2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere degli esecutati, lo stesso Amministratore in data 20/05/2025 comunicava la situazione debitoria degli esecutati, per un consuntivo esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024 di Euro 1.152,76 e per preventivo esercizio dal 01/01/2025 al 31/12/2025 di Euro 1.002,64 e quindi, complessivamente **Euro 2.155,40.** (escluso ammontare situazione debitoria precedenti annualità).

2.13 VENDITA IN PIU' LOTTI

Immobile costituito da un unico alloggio e pertinenze, non divisibile.

2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.



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 di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore attuale del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale m² 90 x € 850/m² = € 76.500,00

A tale importo vanno detratti:

Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 2.500,00

- Valore (parte) dell'area concessa in diritto
di superficie - € 2.000,00

Si precisa che tale valore è stato desunto dall'atto di cessione di area corrispondente in millesimi a quella in esame, di cui all'atto del notaio Pasquale Santomauro rep. 150064 del 03/06/2020 e riguardante un appartamento dello stesso condominio.

VALORE DI MERCATO PROPRIETA' SUPERFICIARIA € 72.000,00

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 € 72.000 x 0,10 = € 7.200 - € 7.200,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 64.800,00

che si arrotondano a € **65.000,00**

Il predetto valore risulta inferiore a quello massimo stabilito dall'art. 14 delle disposizioni riportate nella concessione del Comune di Treviso di cui all'atto in data



24/09/1981 repertorio n. 1358 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, ad oggi risultante pari a € 92.947,78 (vedi Allegato n. 12).

%%%

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, 14 novembre 2025

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità dei proprietari 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 Abitabilità;
- ALLEGATO 10 Risultanze Agenzia Entrate;
- ALLEGATO 11 Concessione notaio Dall'Armi rep. n. 1358;
- ALLEGATO 12 Determinazione del prezzo massimo di cessione

