

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II CIVILE
Procedura N. 60/2025 Es. Imm.ri
IQERA ITALIA SPA per
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro
ESECUTATA
Interventi
-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima udienza 21/05/2026 ore 12.00

0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico.

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI

I beni sono ubicati in Provincia di Treviso, Comune di Trevignano (TV), frazione di Falzè, Piazza Marconi n. 23/2, facenti parte di un condominio denominato "Condominio Leone", composto da undici unità residenziali (appartamenti) e relativi undici garages, quattro negozi e un ufficio.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



COMUNE DI TREVIGNANO (TV) - N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
B	2	85	24	A/2	2	6 vani	113	480,30	piano 1
B	2	85	6	C/6	6	12 mq		35,33	piano T

in piena proprietà dell'esecutata, con diritto pro quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C., per 72 millesimi di proprietà e 77 millesimi per illuminazione e pulizie parti comuni, come si trovava, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti nonchè con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte secondo la legge

Trattasi di appartamento al piano primo, con garage al piano terra.

1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

le planimetrie catastali non risultano essere conformi allo stato dei luoghi, da aggiornare con quanto riscontrato e descritto ai capitoli 1.9.2 e 1.9.3. Va anche aggiornato anche la mappa al Catasto Terreni.

1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ

L'intero immobile di cui fanno parte le unità in oggetto confina: a nord strada comunale, ad est con i mappali 87 e 88, a sud con il mappale 2008 e ad ovest con strada.

1.3 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Gli immobili sono stati trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si



trovavano, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che vengono a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero.

1.5 DITTA INTESTATARIA **E TITOLO DI PROVENIENZA**

La Ditta intestataria è la Esecutata, per l'interno della proprietà, alla data dell'acquisto in regime separazione dei beni, oltre parti comuni per i rispettivi millesimi condominiali.

La proprietà proviene da atto di compravendita del notaio P. Pellizzari di Valdobbiadene (TV), Rep. n. 84031 e 23390 di Racc., Registrato a Montebelluna (TV) il 02/02/2007 al n. 504 Serie 1T, trascritto a Treviso in data 03/02/2007 ai nn. 5677/3718, in regime di separazione dei beni.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
20/06/2012	18943	13962	Verbale Pignoramento Immobili del 21/05/2012 rep. n. 734 Ufficiale Giudiziario di Montebelluna (TV)	Banca Popolare di Vicenza S.c.P.A., con sede a Vicenza, C.F. 00204010243.	SEZ. B FG. 3 mappale 38 Sub. 24, e Sub. 6 per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale		
					PROPRIETÀ	1/1	Esecutata
26/02/2025	6448	4434	Verbale Pignoramento Immobili del 10/02/2025 rep. n. 1117 Ufficiale Giudiziario di Treviso	Amco-asset Management S.p.A., con sede a Napoli, C.F. 05828330638	SEZ. B FG. 3 mappale 38 Sub. 24, e Sub. 6 per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale		
					PROPRIETÀ	1/1	Esecutata.



ISCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quot a	DEBITORE
							PROPRIETÀ	1/1	ESECUITATO 1
03/02/2007	5684	1321	Ipoteca volontaria derivante da mutuo del notaio P. Pellizzari del 22/01/2007 Rep. n. 84032	Banca Popolare di Vicenza S.c.P.A., con sede a Vicenza, C.F. 00204010243, debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Euro 145.000,00	Euro 290.000,00	SEZ. B FG. 3 mappale 38 Sub. 24, e Sub. 6 per l'intero, oltre le quote di proprietà condominiale		

Risultanze da ispezione alla Agenzie delle Entrate - Territorio del 20/03/2026.

Interventi:

alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 18/03/2026, non risultano interventi.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Trevignano (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, I.V.G. Treviso, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili in data 16/01/2026, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni



necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Gli immobili sono ubicati in Piazza G. Marconi 23/2, nella parte ovest di Falzè, frazione di Trevignano (TV), fabbricato realizzato nei primi Anni Settanta.

La frazione è servita da linea di auto corriere di collegamento con la Città di Treviso, che dista circa quindici chilometri. La frazione è servita da scuole materna, elementare e media, presenta molti servizi, banca, farmacia, supermercato ed altri esercizi di base ed è sede Municipale.

L'ingresso carraio e pedonale avviene dal lato est di Piazza Marconi.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, con una porzione di piano interrato. Nel suo complesso è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera e muratura portante, i solai sono di tipo in latero-cemento e copertura a padiglione. Le murature perimetrali sono realizzate con blocchi forati in laterizio da cm 25 più intonaco.

Lo stato di manutenzione del complesso si può dire normale.

ABITAZIONE sub. 24

L'appartamento affaccia su tre lati: ovest, sud ed est.

L'accesso immette su un corridoio, sul lato ovest vi è un ampio soggiorno al quale si accede attraverso un grande arco, una camera singola e una matrimoniale finestrata anche a sud, sul lato est vi è un'altra camera singola con finestra sul lato est, sul lato est affacciano il bagno e la cucina, la cucina e il soggiorno sono servite di terrazza.



I pavimenti sono in gres a forma quadrata colore beige (si può supporre posati una ventina di anni fa), tranne che nelle camere dove sono in listoncini in legno anch'essi non originali, nel bagno i rivestimenti sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate a civile, di vari colori, tranne che nel soggiorno dove sono "rasate".

Le porte interne sono ceche, del tipo tamburato, finitura legno con vena a vista, tranne quella della cucina dove è sempre di legno ma del tipo scorrevole con specchiatura in vetro. Il portoncino di ingresso è in legno.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas ma non più funzionante e posta all'esterno, sulla terrazza della cucina, l'impianto è del tipo a radiatori, l'impianto di riscaldamento è stato posto in opera esternamente (a vista) sulla parte alta delle pareti e/o sopra battiscopa, senza coibentazione: ciò è dovuto perché l'impianto di riscaldamento era centralizzato, poi dismesso con quello esistente. Inoltre è presente un condizionatore nella camera matrimoniale.

In corridoio è stata installata una stufa, con scarico fumi, che attraversa la cucina, per poi scaricare a parete, sul lato est, ma priva dei necessari fori di ventilazione.

I serramenti esterni sono ancora quelli originali in ferro, con vetro singolo e avvolgibili in pvc.

L'abitazione è dotata di citofono, impianto idrico termico-sanitario ma non funzionante (acqua calda sanitaria ottenuta da boiler), elettrico e telefonico.

In alcuni punti, in particolare la camera singola lato ovest, si notano dei punti di umidità.



Altezza libera 2,73 ml (media da 272 a 2,74 ml).

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- Appartamento mq 113,03 ca;
- Terrazze (2,61 + 2,14) mq x 0,40 = mq 1,90,
- **per complessivi 114,93 mq c.a..**

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire mediocre.

GARAGE sub. 6

Il garage su un corpo di fabbrica dedicato, ad un piano fuori terra e addossato al fabbricato lungo il lato est (retro del condominio), costruito in cemento, con copertura, pavimentazione in cemento, le pareti tinteggiate, con portone in metallo a due battenti, dotato di energia elettrica (illuminazione).

Altezza libera 2,06 ml al ribasso in cemento e 2,09 ml al solaio.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- 11,86 mq ca x 0,50 = 5,78 mq,

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire mediocre.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata complessiva come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

mq ca 114,93 + 5,78 = 120,71 mq ca.

arrotondati per eccesso a mq 121,00 ca..



1.7.3 CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Trevignano (TV), non risultano Certificati di conformità/attestazioni.

1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un compendio immobiliare di tipologia a condominio, all'ingresso non è presente la targhetta di identificazione dell'Amministratore di condominio.

Suddivisione spese condominiali **per le seguenti quote millesimali di proprietà:**

- Tabella proprietà 72,00 millesimi
- Tabella riscaldamento 77,00 millesimi
- Tabella illuminazioni 62,50 millesimi

N.B.: la tabella millesimi riscaldamento, sebbene ancora riportata nel Regolamento di Condominio, non è più vigente in quanto tutte le unità sono passate al riscaldamento autonomo.

Interpellato l'Amministrazione di condominio, risulta che alla data del 19/01/2026:

- ammontare quota parte annua delle spese condominiali: 671,50 €,
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: saldate, 1.656,96 €,
- totale spese non pagate al 31.05.2026: 7.995,00 €
- spese straordinarie deliberate: nessuna,
- spese straordinarie non pagate: nessuna.



1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Trevignano (TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1 Carta dei vincoli della pianificazione territoriale:

Centro Storico, art. 8 delle N.T.A.;

Tavola 4 – Carta della trasformabilità:

- A.T.O. 1-2 – Città consolidata,
- zona con rete di scarico delle acque meteoriche e acquedotti.
- Centro storico – art. 7-27 N.T.A..

Piano degli Interventi (PI)

- Tavola 04-B Z.T.O. A – Centri Storici, art. 15 delle N.T.O. del Comune di Trevignano (TV),
- Grado intervento 5: demolizione e ricostruzione.

Vincoli

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Trevignano (TV):

- 1) Autorizzazione per costruzioni edili n. 65/1971 del 22/09/1971,
- 2) Autorizzazione per costruzioni edili senza numero del 10/07/1972,
- 3) Certificato di Abitabilità Pratica 65/1971 del 02/12/1972,
- 4) C.I.L.A. del 07/07/2015 Prot. n. 10373, PE 2015/148 (“manutenzione



ordinaria e straordinaria, riqualificazione energetica e risanamento conservativo di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale”).

Alla data di accesso all’Ufficio Tecnico del Comune Trevignano (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE

In sede di sopralluogo si sono riscontrate diffformità dello stato di fatto rispetto all’ultimo progetto autorizzato fornito dal Comune di Trevignano (TV), che di seguito si illustrano:

Abitazione:

- 1) modifiche interne e prospettiche e delle terrazze;
- 2) minore altezza netta, da 2,80 ml a 2,72 ml (media), probabilmente in parte dovuto anche dalla posa di nuova pavimentazione,
- 3) minori superficie e volumetria,
- 4) le camere singole non rispettano i rapporti illuminante e aerante, ma trattasi di fabbricato ante D.M. 5 luglio 1975.

Garage:

- 5) la porta sul lato ovest è stata murata (aprirebbe su altra proprietà),
- 6) minore larghezza e lunghezza,
- 7) maggiore altezza libera da 2,00 ml a 2,06 ml.

1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE

In merito si è sentito l’Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano (TV),



il 27/03/2026.

Abitazione:

- 1) le modiche interne ed esterne e le minori superficie delle terrazze, sono sanabili in quanto le superfici sono in diminuzione, entro il 5% di tolleranza e i singoli vani conservano superfici idonee per la specifica destinazione d'uso,
- 2) la minore altezza libera è sanabile, benchè la misura ecceda il 2% di tolleranza, in quanto rispetta la minima prescritta dalle norme igienico-sanitaria,
- 3) la diminuzione di volumetria è sanabile in quanto rientrando il 5% di tolleranza,
- 4) in quanto ai rapporti aero-illuminante delle camere singole il fabbricato è stato realizzato ante di D.M. 5 luglio 1975 e, comunque, sono state autorizzate.

Garage:

- 5) la chiusura della porta può essere ricondotta a modifica interna, che non rileva ai fini urbanistici né per le norme tecniche,
- 6) la minor lunghezza rientra nella tolleranza del 5% mentre la larghezza e superficie no quindi, purchè fabbricato ante L. 24 marzo 1989, n. 122,
- 7) in quanto la maggior altezza non rientra nella tolleranza del 2%, ma sarebbe stata autorizzabile, il volume eccede la tolleranza del 5%, l'intera volumetria (appartamento più garage), rientra nella tolleranza.

Necessita quindi procedere alla regolarizzazione con sanatoria edilizia da richiedere al Comune di Trevignano (TV), con sanzione quantificabile in 1.032,00 €, salvo diverso importo stabilito dal Comune di Trevignano (TV),



oltre diretti di segreteria, costi professionali per pratica al Comune, variazioni catastali al Catasto Edilizio Urbano e al Catasto Terreni (quota parte), diritti catastali, costi per rimozioni/demolizioni bagno, stimabili in 4.50000 €, compresi oneri di Legge, fatti salvi variazioni dei testi legislativi e conseguenti interpretazioni e cifre di sanzione e diritti di segreteria.

I costi per l'eliminazione delle difformità ovvero di opere di adeguamento, per realizzazione foro ventilazione per stufa, sostituzione caldaia, isolamento tubazioni impianto di riscaldamento e trattamenti di risanamento parti con presente di umidità, accertate sono ottenuti da una "semplice giudizio di stima" all'attualità, essendo che i costi possono variare rispetto a quando il bene sarà aggiudicato all'asta, quantificabili in 5.500,00 Euro.

Per complessivi 11.000,00.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

1.10 DISPONABILITÀ DELL'IMMOBILE

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale ottenimento di copia per l'esistenza di contratti di locazione o di comodato inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Protocollo n. 7201 del 13/01/2026, specificando che: *"non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di*



esecuzione.”.

Alla data di sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla esecutata.

1.11 DIVISIBILITÀ

Gli immobili per le loro caratteristiche e funzionalità si ritengono indivisibili.

1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

1.12.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2025), anche se queste sono da “intendersi di massima”, opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile, per: appetibilità della localizzazione Falzè di Trevignano, consistenza nell'attuale stato di fatto, del mediocre stato degli immobili oggetto di pignoramento, tenuto conto anche il non funzionamento della caldaia di riscaldamento, per la quale si suppone il cambio, della mancanza dei fori di ventilazione della stufa da realizzarsi, della normale contingenza del mercato immobiliare della zona.

Si determinerà così il probabile prudenziale valore commerciale nel



libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

Per la determinazione della superficie lorda si è fatto esplicito Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle Superfici Esterne Lorde, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

valore degli immobili:

- abitazione e garage mq 121,00 x 600,00 €/mq =	72.600,00 €
- a detrarre costi sanatoria	11.000,00 €
	61.600,00 €

(diconsi sessantunomilaseicento/00 Euro).

1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA

Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	12.320,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	49.280,00 €
arrotondato per esso a	49.300,30 €

(diconsi quarantanovemilatrecento/00 Euro).

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto



riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

1.14 RIEPILOGO

Lotto: unico.

Immobili: appartamento al piano primo, con garage al piano terra.

Quota di proprietà: per l'intero.

Località: Falzè di Trevignano (TV), Falzè, Piazza Marconi n. 23/2.

Stima: € 61.600,00

1.15 ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U.;
4. stato autorizzato;
5. stato di fatto rilevato;
6. comparazione;
7. titoli edilizi;
8. copia Certificato agibilità rilasciata;
9. copia atto di provenienza;
10. copia Regolamento di condominio e tabelle millesimali;

1.16 INVIO ALLE PARTI

La bozza della presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa tramite pec a IQERA ITALIA SPA PER AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.o. avv. Isabella Melchiri del Foro di Treviso eletto domicilio,



trasmessa tramite Raccomandata A.R. alla Esecutata e al Custode I.V.G.
Treviso, trasmessa tramite pec.

Postioma di Paese (TV), li 14/04/2026

l'Esperto Stimatore
architetto Roberto Zanatta



INDICE

0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	1
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI	1
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	1
1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	1
1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	2
1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ	2
1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE.....	2
1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	3
1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE E INTERVENTI	3
1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	4
1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI	4
1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
1.7.3 CERTIFICAZIONI.....	8
1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	8
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA	9
1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI	9
1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE	10
1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE	10
1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	12
1.11 DIVISIBILITÀ	13
1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE.....	13
VALORE DI MERCATO	13
1.12.1 CRITERIO DI STIMA	13
1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	14
1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA.....	14
1.14 RIEPILOGO	15
1.15 ALLEGATI.....	15
1.16 INVIO ALLE PARTI	15

