

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n. 207-2024

a carico di:

Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Treviso (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento delle particelle catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza originario dei beni, citato nella relazione notarile prodotta in atti e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore procedente.

Ha inoltre acquisito dall'ufficio tecnico del Comune di Treviso (Tv), previa istanza, la documentazione inerente l'immobile per le verifiche dei progetti dell'unità abitativa oggetto di stima e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per



verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

per l'intero

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati

Sezione M – foglio 3

M.N. 657 sub.64 categ. A/2 piano T, Strada Casette

M.N. 657 sub.73 categ. A/2 piano S1, Strada Casette

Oltre alle congiunte quote millesimali di comproprietà sugli enti comuni e condominiali del fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati, seppure in descrizione sintetica, risulta corretta in quanto identifica i beni in capo alla parte esecutata.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio D'Urso notaio in Mogliano Veneto (Tv), portante la



data del 30 luglio 2024.

La relazione riporta le provenienze dell'immobile ad oltre il ventennio dal pignoramento e quindi appare completa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con accessori.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice L407)

Sezione M – foglio 3

mappale n. 657 sub.64 Via Casette piano T categ. A/2 cl.2 vani 3,5 sup. catastale mq. 73 , Totale escluse aree scoperte mq. 59 RC€ 271,14

mappale n. 657 sub.73 Via Casette piano S1 categ. C/6 cl.4 mq. 21 sup. catastale mq. 26 RC€ 73,75

Secondo quanto indicato nel rogito di provenienza, all'unità abitativa oggetto della vendita spetta l'uso esclusivo dell'area contraddistinta con la sigla "P7" nella planimetria allegata.

Oltre ai beni comuni non censibili indicati nell'elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni e quelli di cui all'art. 1117 c.c., meglio descritti nell'atto di



provenienza dei beni e richiamato nel rogito notaio dott. Oleg Acconcia Forte rep. 105343 del 17 dicembre 2008.

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 657 del foglio 60 al catasto terreni, Ente Urbano di mq. 3.148.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 106395 del 28 maggio 2009 notaio dott. Oleg Nicola Acconcia in Treviso.

CONFINI

L'appartamento sub. 64 confina, da nord in senso orario, con sub. 28, sub.65, mapp. 660, sub.63, salvo altri e/o variati.

Il garage sub.73 confina, da nord in senso orario, con sub.31, sub. 72, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa del tipo appartamento in essere in un fabbricato del tipo condominiale, avente accesso da Via Casette al civ. n.14 – int.2 nel Comune di Treviso.

Il complesso edilizio è composto in due blocchi contigui di forma pressochè rettangolare con tre piani fuori terra ed è situato nella periferia nord della città di Treviso, in un contesto residenziale / agricolo.

L'unità abitativa in oggetto è situata al piano terra ed è così composta:



ingresso, soggiorno con angolo cottura in unico ambiente, piccolo disimpegno, una camera da letto matrimoniale e bagno.

Sul fronte e sul retro dell'appartamento vi sono due logge coperte.

Di pertinenza quindi dell'area scoperta in proprietà, di modesta superficie nel fronte ingresso, di più ampia superficie nel retro, a diretto servizio del soggiorno.

Nel piano interrato vi è quindi in proprietà il garage coperto.

Si accede al garage da corsia/rampa comune.

La corsia è chiusa da basculante motorizzato.

La superficie lorda dell'abitazione corrisponde a mq. 64 circa, oltre a mq. 23 di logge coperte.

Il garage al piano interrato ha superficie lorda di mq24 circa.

Lo scoperto ha superficie catastale di mq.85 dei quali mq.10 di superficie catastale sul fronte ingresso e mq.75 di superficie catastale sul retro.

L'edificio ha struttura che si desume in laterocemento, con travature anche in legno e con manto di copertura in tegole o similari.

L'abitazione ha delle buone finiture interne, in uno stato di conservazione che si può ritenere buono, finiture si possono così riassumere:

intonaci interni a civile con pareti tinteggiate, pavimenti dei locali in ceramica, della camera da letto in parquet di legno, rivestimento delle pareti del bagno e della parete dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica, serramenti di porte e finestre in legno, quest'ultime con vetrocamera e scuri in legno, con zanzariera, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno, portoncino di ingresso blindato.

Il soffitto dei locali è travato in legno a vista.

Il garage al piano interrato ha pavimento in cemento e basculante in metallo.



L'immobile è dotato di videocitofono, di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed impianto di riscaldamento a pavimento.

Presente nell'appartamento un condizionatore.

La proprietà condominiale è recintata.

Il condominio è dotato di piscina con area di pertinenza tenuta a giardino.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Esaminato il contenuto del rogito notarile di provenienza emergono riportate le seguenti servitù:

- servitù attive e passive ed in particolare a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile e le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche ENEL, TELECOM, GAS e Acquedotto nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo di ripristino.;
- servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL di cui gli atti autenticati nelle firme dal Notaio Candiani di Venezia in data 6 marzo 1969 repertorio n. 33257, ivi registrato il 24 marzo 1969 al n. 5126 vol. 688 Privati e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 1 aprile 1969 ai nn. 5933/5165 e dal Notaio Manavello di Treviso in data 8 agosto 1972 repertorio n. 6283, registrato a Vittorio Veneto il 25 agosto 1972 al n. 6150 vol. 145 Privati e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 1 settembre 1972 ai n.ri 16170/14319;



- delle servitù di passaggio e reti tecnologiche di cui all'atto ai rogiti del notaio Gianluca Forte di Treviso in data 21 luglio 2005 rep. n. 128368, ivi registrato il 29 luglio 2005 al n. 11128 serie 1T ed ivi trascritto nei RR.II. in data 1 agosto 2005 ai nn. 34893-34894/21591-21592;

- delle servitù di passaggio e reti tecnologiche di cui all'atto autenticato nelle firme notaio Oleg Nicola Acconcia in data 10 febbraio 2006 repertorio n. 95441/6687, registrato a Treviso il 24 febbraio 2006 al n. 1091 vol.2 ed ivi trascritto nei RR.II. in data 10 marzo 2006 ai nn. 11626-11627/6778-6779.

Con precisazione che le spese di manutenzione ordinaria delle servitù di passaggio sono a carico delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto per il 90% e a carico della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx per il restante 10%.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade nella Z.T.O. B.3 – *Aree di completamento residenziale di bassa densità* – che comprendono le parti della città contemporanea caratterizzate da una bassa densità edilizia, dalla prevalenza di aree destinate a giardino. Si segnala che parte dell'area esterna di pertinenza viene vincolata come *Area di connessione naturalistica – Buffer zone* disciplinata dagli artt. 14.6.1a e 1b delle Norme Tecniche del P.A.T.

Dal rogito notarile non sono state riportate convenzioni urbanistiche.

Dalla documentazione trasmessa dalla P.A. figura essere stato stipulato Costituzione di Vincolo, atto rep. 185237 notaio Gianluca Forte di Treviso, in data 15 novembre 2006, vincolo dell'area di pertinenza del fabbricato in progetto ai sensi dell'art. 8.3 delle NTA dell'allora vigente PRG; vincolo costituito fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale.



**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, per l'immobile in questione sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 18 dicembre 2006 spec. N. 430/05/A prot. gen. N. 21781/05
- accesso carraio n. 706/N domanda presentata in data 23 marzo 2005 al n. 21781
- variante in data 13 agosto 2008 spec. N. 726/08/AE prot. gen. N. 39675/08
- istanza in data 23 ottobre 2008 al Comune di Treviso per il rilascio del certificato di agibilità che, per quanto riportato in atto di provenienza, si intende attestata ai sensi dell'art. 25 del DPR 6 giugno 2001 n.30.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Gli accertamenti sono stati compiuti con l'ausilio della sola documentazione rinvenuta dalla P.A. e consegnata allo scrivente.

Le indagini e verifiche sono state l'imitate alle unità immobiliari pignorate e non alle parti comuni dello stabile.

All'atto del sopralluogo svolto si è accertata la conformità dell'appartamento al piano terra e del garage interrato ai progetti licenziati.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano conformi ai progetti licenziati.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti



l'abitazione ed il garage risultano corrispondere allo stato di fatto.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. si sono reperite dichiarazioni di conformità/regolare esecuzione degli impianti che si allegano con allegato – P.A.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade nella Z.T.O. B.3 – *Aree di completamento residenziale di bassa densità* – che comprendono le parti della città contemporanea caratterizzate da una bassa densità edilizia, dalla prevalenza di aree destinate a giardino. Si segnala che parte dell'area esterna di pertinenza viene vincolata come *Area di connessione naturalistica – Buffer zone* disciplinata dagli artt. 14.6.1a e 1b delle Norme Tecniche del P.A.T.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, in data 26 giugno 2025 si è avuta risposta dall'Agenzia Delle Entrate di Treviso con lettera 21 agosto 2025,



avente per oggetto il n. RG della presente esecuzione immobiliare ma con allegata una risposta riferita ad altro codice fiscale.

Si è pertanto presentata all'Agenzia Delle Entrate in data 25 agosto 2025 una richiesta di chiarimenti al riguardo.

Alla data di chiusura della presente perizia nessuna risposta è pervenuta dall'Agenzia Delle Entrate.

La parte occupante il bene ha fornito il contratto di locazione che riporta i seguenti dati:

contratto stipulato in data 01/12/2016 della durata di anni 4 + 4, quindi con scadenza in data 30.11.2024.

Importo del canone da contratto € 370,00 mensile, per annuo € 4.440,00.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso il 01.12.2016 al N. 10996.

Secondo le informazioni fornite dall'IVG non risulterebbe tale contratto rinnovato dopo la data di scadenza.

Il pignoramento porta la data del 08.05.2024 (quindi in data antecedente al 30.11.2024).

Per quanto attiene all'opponibilità/non opponibilità del contratto di locazione si rimanda alla valutazione dell'Ill.mo Giudice.

DETERMINAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per immobili del tipo in questione, del tipo appartamento con garage, dotato di ottimi spazi e servizi comuni, gli affitti, in zona Treviso – periferia nord, possono variare dagli € 600 agli € 800/mensili.

Considerando una redditività dell'immobile che di norma, nel mercato ed



all'attualità, secondo anche il Borsino Immobiliare della zona, si può considerare nella percentuale del 5,5% circa del valore del bene, sulla base della stima operata si determinerebbe un canone locativo annuo di:

€ 140.000,00 (valore del bene decurtato dal minor importo per vendita in asta) x 5,5%, = € 8.000,00 circa annui, pari ad € 650,00 circa mensili.

Se ne ricava che il canone da contratto di € 370,00/mensili appare notevolmente inferiore a quello di mercato, da ritenersi canone vile.

SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il "Residence S. Anna" è disciplinato da un regolamento di condominio che con annesso tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto rep. 105343 del 17 dicembre 2008, notaio dott. Oleg Nicola Acconcia.

Effettuata richiesta all'amministratore di condominio, si sono ricevuti i documenti richiesti quali regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali.

Secondo i prospetti/bilanci forniti dall'amministratore, per l'unità immobiliare in oggetto le spese condominiali annue ammontano a circa € 3.400 circa annue.

Per l'unità immobiliare in questione, alla data del 04 agosto 2025, vi è un debito di € 3.437,00.

Nessuna comunicazione da parte dell'amministratore di condominio su spese straordinarie deliberate dall'assemblea.

L'amministratore, su richiesta dello scrivente, ha quindi comunicato di non essere in possesso della planimetria con la numerazione dei posti auto esterni.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione



dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto parzialmente residenziale e parzialmente agricolo circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, centro commerciale posto nell'immediata vicinanza, di farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone vicine, la distanza del fabbricato dal centro abitato del Comune di Treviso.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Treviso.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione piano terra



mq. 64 x € 1.600,00	€	102.400,00
- logge coperte		
mq. 23 x 0,45 x € 1.600,00	€	16.560,00
garage		
mq. 24 x 0,50 x € 1.600,00	€	19.200,00
- area scoperta - (sup. catastale)		
mq. 85 x 0,10 x € 1.600,00	€	13.600,00
- utilizzo esclusivo-posto auto esterno	€	<u>5.000,00</u>
Sommano	€	156.760,00
* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € <u>16.760,00</u>		
	€	140.000,00

(diconsi euro centoquarantamila/00)

Condominiali

Nel caso si dovessero considerare le pendenze condominiali,
si otterrebbe nel conteggio:

Debito comunicato di € 3.437,00 a detrarre

Restano € 140.000,00 - € 3.437,00 = arrot. € 136.500,00

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 03.04.2025, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.



Ulteriore aggiornamento delle visure è stato effettuato in data 11.09.2025.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.05.2009, trascritta in data 15.06.2009 ai n.ri 22526 reg. gen. e 4937 reg. part. - a favore di Banca Di Monastier e Del Sile Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monastier (Tv) - CF 03588770267; durata di anni 20 - Capitale € 110.000,00; totale € 220.000,00.

- Iscrizione per Ipoteca legale derivante da Ruolo del 12.05.2015, trascritta in data 14.05.2015 ai n.ri 13152 reg. gen. e 2052 reg. part. - a favore di Equitalia Nord spa con sede in Treviso (Tv) – CF 072 447 30961, per capitale di € 76.145,65 e totale € 152.291,30.

^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 08.05.2024 - trascrizione del 28.06.2024 ai n.ri 24068 di registro generale – n. 17 di registro particolare, a favore di Banca Di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile – Società Cooperativa con sede in Azzano Decimo (PN) – CF 00091700930

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed all'esecutato mediante raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.



Treviso, lì 15 settembre 2025

ALLEGATI:

- estratto mappa – *Allegato n. 1*
- visure catastali – *Allegato n. 2*
- schede catastali – *Allegato n.3*
- documentazione fotografica – *Allegato n. 4*
- atto di provenienza – *Allegato n. 5*
- documentazione della P.A. - *Allegato n.6*
- aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 7*
- comunicazione agenzia delle Entrate- locazioni – *allegato n.8*
- contratto di locazione - – *allegato n.9*
- documentazione – condominiali – *allegato n. 10*
- vincolo di destinazione 2006 – *allegato n. 11*
- foglio esecutato – *Allegato a parte*
- scheda sintetica necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

