

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare: **N. R.G.E. 302/2024**

Udienza: **05/11/2025 ore 9:20**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Bianco Leonardo**

Esperto stimatore: **Ing. Vendramin Massimo**

Promosso da: **Creditore Pignorante**

Contro: **Esecutato**



INDICE

1	Incarico e quesito	Pag.	2
2	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3	Premesse e formazione del lotto	Pag.	5
4	Identificazione catastale, confini catastali e ditta catastale	Pag.	5
5	Titolo di provenienza ed attuale intestazione	Pag.	6
6	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	Pag.	7
7	Vincoli accessori e precisazioni	Pag.	8
8	Ubicazione, descrizione e destinazione d'uso della consistenza immobiliare	Pag.	9
9	Pregiudizi di natura condominiale	Pag.	13
10	Dati tecnici per la valutazione	Pag.	15
11	Edificabilità residua	Pag.	16
12	Parti comuni	Pag.	16
13	Servitù esistenti	Pag.	16
14	Attestazione di prestazione energetica	Pag.	17
15	Libertà degli immobili	Pag.	17
16	Accertamento sulla comoda divisibilità	Pag.	18
17	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	18
18	Accertamento della conformità edilizia e catastale	Pag.	19
19	Metodo di stima	Pag.	21
20	Determinazione del valore di mercato	Pag.	26
21	Trasmissione della bozza e osservazioni delle parti	Pag.	28
	Allegati	Pag.	29



1) Incarico e quesito

Con ordinanza del 15/04/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso – Bianco Leonardo, nominava lo scrivente Ing. Vendramin Massimo, con studio a Treviso in Via Calmeggiore n. 5, esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, chiedendo di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, nel foglio “*chiarimenti*” allegato al verbale di incarico.

In data 16/04/2025, lo scrivente accettava l'incarico.

2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

In seguito alla nomina, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 08/05/2025 eseguiva le visure catastali sul bene pignorato, scaricando dal portale online dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, copia dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali;
- In data 21/05/2025 provvedeva, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, ad eseguire l'ispezione ipotecaria sui beni pignorati;
- in data 21/05/2025 provvedeva a depositare tramite PEC, richiesta di accesso atti e di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Casale Sul Sile e nella stessa PEC chiedeva se il bene fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;



- in data 21/05/2025 provvedeva a chiedere tramite PEC al Comune di Casale Sul Sile informazioni in merito a richieste di Ospitalità e Residenza sull'immobile oggetto di pignoramento;
- in data 22/05/2025 provvedeva a depositare tramite PEC richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso richiesta circa l'esistenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia;
- in data 22/05/2025 provvedeva a chiedere tramite PEC copia degli atti ai Notai Sasso Del Verme e Roberto Ucci, quindi non ricevendo alcuna risposta, dopo qualche giorno trasmetteva una nuova richiesta all'Archivio Notarile in data 01/08/2025;
- in data 09/06/2025 il tecnico del Comune di Casale sul Sile metteva a disposizione tramite mail la documentazione proveniente da accesso atti;
- in data 02/07/2025 il Comune di Casale sul Sile trasmetteva con Prot. n. 0012430 la comunicazione cumulativa sullo stato di famiglia e di residenza;
- in data 11/08/2025 l'Archivio Notarile di Treviso trasmetteva copia dell'atto redatto dal Notaio Roberto Ucci;
- in data 10/09/2025 chiedeva copia della documentazione (Regolamento di condominio, Tabelle Millesimali e Spese) all'Amministratore di Condominio, lo stesso giorno, l'Amministratore trasmetteva la documentazione richiesta;
- in data 11/09/2025 chiedeva nuovamente il C.D.U. al Comune di Casale sul Sile, e scaricava dal portale online dell'Agenzia del



Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni;

- in data 12/09/2025 il Comune trasmetteva la Convenzione n. Rep. 67472, n. Raccolta 13401 redatta dal Notaio Mammuccari Paolo il 25/03/1997.
- In data 15/09/2025 la segreteria del Notaio Del Verme trasmetteva copia dell'atto notarile di compravendita;
- In data 15/09/2025 il Comune di Casale sul Sile rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica con Prot. n. 16764.

Per quanto attiene l'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità del Custode Giudiziale nominato dal Giudice, e con questa premessa in data 02/09/2025 alle ore 14:30 si è recato presso la consistenza immobiliare a Casale sul Sile (TV) in Via Mahatma Gandhi n. 1.

Durante il sopralluogo erano presenti il Custode Giudiziale e l'Esecutato, che ha acconsentito il sopralluogo. In tale occasione, lo scrivente ha potuto eseguire un accurato rilievo fotografico e planimetrico, esaminando attentamente lo stato di fatto e rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché lo stato di manutenzione e di utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico, quindi lo stato generale dei luoghi. Durante l'ispezione veniva appurata anche la libertà dell'immobile. Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente provvedeva a redigere il presente elaborato peritale.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia



dell'elaborato è stato anticipato al Custode Giudiziale, all'Esecutato ed ai Creditori Intervenuti per la formulazione delle eventuali osservazioni.

3) Premesse e formazione del lotto

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è formata da un appartamento al piano terra (interno 1) con giardino esclusivo, un garage ed un magazzino al piano sotto strada, all'interno di un condominio denominato "Gabbiano C" sito in località Lughignano di Casale sul Sile in Via Mahatma Ghandi, 1.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia, lo scrivente ritiene che per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore sia più appropriato proporre la vendita in un unico lotto.

4) Identificazione catastale, confini catastali e ditta catastale

Identificazione catastale:

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'Esecutante procedente è così identificata c/o la banca dati della P.A.:
Comune di CASALE SUL SILE (B879) (TV);

- Sez. Urb. B Foglio 3 Particella 1215 Subalterno 20 graffato al subalterno 23;
Rendita: Euro 438,99;
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani;
Indirizzo: VIA MAHATMA GANDHI n. 1 Interno 1 Piano T;
Dati di superficie: Totale: 74 mq;
Totale escluse aree scoperte 67 mq.



- Sez. Urb. B Foglio 3 Particella 1215 Subalterno 15;
Rendita: Euro 53,30
Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 24 mq;
Indirizzo: VIA MAHATMA GANDHI n. 1 Piano S1;
Dati di superficie: Totale: 27 mq.
- Sez. Urb. B Foglio 3 Particella 1215 Subalterno 13
Rendita: Euro 38,01;
Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 mq;
Indirizzo: VIA MAHATMA GANDHI n. 1 Piano S1;
Dati di superficie: Totale: 18 mq.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASALE SUL SILE (B879) (TV) Foglio 9 Particella 1215

Confini Catastali:

Il lotto confina con i mappali 1068, 1150, 1304, 1182, 1148 salvo altri più precisi o variati.

Ditta catastale:

Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1.

5) Titolo di provenienza ed attuale intestazione

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta in capo al soggetto Esecutato in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Sasso del Verme di Cadoneghe – PD del 11/11/2010, Repertorio n. 29408 presentata con Modello Unico n. 25734.1/2010 Reparto PI di TREVISO in atti dal 18/11/2010.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza



immobiliare colpita dal pignoramento, di cui al mappale 1215, sub 20 graffato al sub 23, sub. 15 e sub 13 esattamente identificate al precedente paragrafo 4 è il seguente:

Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

6) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame della relazione notarile preliminare del 20/09/2024 depositata in cancelleria e prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

- Ipoteca volontaria n.9272 del 18/11/2010 favore: Unicredit spa sede Roma C.F. 00348170101, (domicilio ipotecario eletto: presso la filiale di Venezia-Mestre, Piazza XXVII Ottobre n.39) e contro: Esecutato; per Euro 173.535,00 di cui Euro 1150.690,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Fabrizio Sasso del Verme, in data 11/11/2010 rep. 29409/7666;
- Ipoteca giudiziale n. 3659 del 23/06/2017 favore: Banca Santo Stefano Credito Cooperative Martellaqo-Venezia sede Martellaqo, C.F. 00226370278, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Piazza Vittoria n. 11 Martellaqo) e contro: Esecutato; per



Euro 15.000,00 di cui Euro 11.655,19 di capitals, Tribunale di Venezia del 22/02/2017 rep. 1073.

- Ipoteca della riscossione n. 7983 del 15/11/2022 favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma C.F. 13756881002, (domicilio ipotecario eletto viale Monte Grappa n.34 Treviso) e contro: Esecutato; per Euro 58.818,38 di cui Euro 29.409,19 di capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma, in data 14/11/2022 rep. 4149/11322.
 - Pignoramento Immobiliare n. 24286 del registro particolare del 16/09/2024 favore: Itaca SPV SRL sede Conegliano C.F. 05310700264, (Domicilio ipotecario eletto: Avv. Lorenzo Sternini, viale Trento e Trieste n.12/a Treviso) e contro: Esecutato, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Treviso, in data 18/07/2024 rep. 5284.
- (Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

7) Vincoli accessori e precisazioni

Dall'esame del titolo di provenienza si specifica quanto segue: *“Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, ben noto alle parti, in cui attualmente si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, e coi proporzionali diritti condominiali sopra gli enti del fabbricato di cui costituisce porzione che per uso, destinazione o legge debbono considerarsi comuni, nulla escluso o eccettuato, subentrando la parte*



acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice così come a quest'ultima spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso”.

8) Ubicazione, descrizione e destinazione d'uso della consistenza immobiliare

Effettuati i necessari sopralluoghi ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue:

Ubicazione:

L'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento è: località Lughignano di Casale sul Sile – TV, Via Mahatma Ghandi, n. 1.

Descrizione:

Procedendo da Casier in direzione Casale sul Sile, giunti in località Lughignano, si incontra sulla destra via delle Grazie, quindi al bivio si prosegue sulla sinistra per via Don Minzoni, dopo 200 ml sulla sinistra si incontra via Mahtma Ghandi, il fabbricato si trova dopo un parcheggio ad uso pubblico, sulla sinistra alla fine della strada.

La prima fermata dell'autobus si trova a 500 m in via Nuova Trevigiana, strada principale che collega Casale Sul Sile con Casier, dove sono presenti anche i principali servizi pubblici e negozi.

Il condominio:

Il fabbricato di tipo residenziale è così articolato: al piano interrato sono presenti i magazzini ed i garage; al piano terra quattro alloggi ed al primo ed ultimo piano primo altri quattro alloggi. E' protetto da recinzione in muratura e nascosto da una folta vegetazione.



Esternamente è di colore giallo pallido, con terrazze sporgenti di colore giallo intenso, il tetto è a padiglione con copertura in coppi.

Sono presenti due accessi al condominio: uno pedonale delimitato da cancelletto in metallo color verde ed uno carraio costituito da una rampa in calcestruzzo, comune ad un altro condominio, che porta al piano interrato e delimitata da cancello metallico color verde a due ante.

Di fianco al cancello pedonale sono presenti il citofono e le cassette porta lettere ancorate alla muretta in calcestruzzo.

Entrando nel condominio, si possono apprezzare le finiture interne, con pavimentazione in piastre di marmo color avorio e tendenti al marron scuro, battiscopa in marmo color avorio, ringhiere metalliche color beige chiaro e corrimano in legno, pareti verniciate color bianco.

Nel piano interrato, i corridoi presentano pavimentazione in piastrelle di gres quadrate nella tonalità del grigio chiaro e pareti verniciate color bianco. Nel vano sotto scala sono presenti i quadri elettrici.

La pavimentazione delle corsie di manovra è in calcestruzzo tirato ad elicottero ed in generale le pareti sono in blocchi verniciati color bianco.

A livello strutturale è costituito da platea, travi di fondazione, rampa e muri in elevazione contro terra, cordoli, travi e scale in calcestruzzo.

Solaio al piano terra in lastre di calcestruzzo con polistirolo, solaio esterno in calcestruzzo del tipo alveolare, solaio di piano e solaio di soffittatura portante in laterocemento. Divisori in mattoni forati e muri in elevazione in muratura di termo-laterizio e bimattoni.

L'appartamento:

Entrando nel condominio, fatti 2 gradini, l'ingresso dell'appartamento si trova sulla sinistra (interno 1). Il portoncino è blindato, con maniglia in



ottone e spioncino. Entrando ci si ritrova in un ambiente curato ed in buono stato di manutenzione generale.

L'appartamento, è composto dalla zona giorno con soggiorno ed angolo cottura e dalla zona notte con disimpegno, bagno e due camere da letto.

La zona giorno ed il disimpegno hanno le seguenti finiture: pavimento in piastrelle quadrate di gres color grigio chiaro, battiscopa in legno e pareti intonacate e dipinte di bianco.

In zona giorno, sono stati realizzati dei setti in cartongesso di tipo ornamentale per delimitare l'angolo cottura e per realizzare l'incasso per un mobile, oltre ad un foro sulla pavimentazione per l'alloggiamento di una scala a chiocciola, con gradini in legno e struttura portante metallica, che porta direttamente al magazzino nell'interrato.

La zona giorno è luminosa, grazie alla presenza di un'ampia porta finestra che dà sul giardino privato.

Tramite una porta si accede ad un piccolo disimpegno con funzione di filtro con la zona notte. Questo corridoio porta al bagno e alle camere da letto.

Il servizio igienico è finestrato e dotato di wc, bidet, lavandino, doccia e attacco per la lavatrice, ha il pavimento in piastrelle quadrate di gres sulla tonalità del rosa e le pareti rivestite fino a c.ca 260 cm di altezza con piastrelle della stessa tonalità ma sfalsate rispetto al pavimento, il soffitto intonacato e verniciato color bianco.

Le due camere da letto, hanno il pavimento in doghe di legno, le pareti e il soffitto intonacati e verniciati color bianco.

Le porte interne sono in legno, tamburato con maniglia in ottone, i serramenti sono in legno con vetrocamera e maniglie in ottone e



tapparelle in PVC color verde scuro.

Il magazzino:

Il magazzino si trova nel piano interrato ed è collegato, sia internamente, direttamente all'appartamento, sia tramite il vano scala ed il corridoio condominiale.

La porta d'ingresso è in metallo, con maniglia in PVC nero ed il serramento che dà sulla bocca di lupo è in alluminio vetrato con apertura a vasistas.

Le pareti sono in blocchi di cemento, due verniciate color bianco, le altre intonacate e verniciate color giallo intenso.

La pavimentazione è in piastrelle quadrate di gres color grigio chiaro, identiche a quelle utilizzate per i corridoi del piano interrato del condominio e a quelle della zona giorno dell'appartamento dell'esecutato.

Il garage:

Il garage si trova nel piano interrato, è comodo da raggiungere, sia con la macchina, tramite una rampa in calcestruzzo e l'area di manovra coperta, che dall'interno del condominio, tramite il vano scala ed i corridoi ad uso comune.

Di fianco al portone del garage c'è la porta d'accesso al condominio direttamente dall'area di manovra.

Il garage è di forma regolare, rettangolare e consente di parcheggiare anche due veicoli. Il portone e la porta d'accesso sono in lamiera, il portone a basculante presenta una doppia maniglia per l'apertura con identica serratura.

La pavimentazione è in calcestruzzo tirata ad elicottero, le pareti sono in blocchi ed il soffitto in lastre di calcestruzzo verniciati color bianco, con



impianti a vista montati su canalette.

Impianti:

La casa è collegata all'acquedotto ed alla fognatura pubblica.

Al riscaldamento dell'appartamento, provvede una caldaia esterna privata, della quale è stato fornito il libretto di uso e manutenzione ed alcune informazioni sul funzionamento. Al momento necessita di manutenzione. L'immobile è collegato all'elettricità, al telefono ed è munito di citofono.

Destinazione d'uso della consistenza immobiliare:

L'immobile sottoposto a pignoramento è destinato a civile abitazione.

9) Pregiudizi di natura condominiale

L'unità immobiliare pignorata fa parte del condominio Gabbiano C, per il quale è stato redatto un Regolamento e le Tabelle Millesimali.

Nel Regolamento Condominiale risaltano alcuni articoli che definiscono le parti comuni:

CAPO I - Parti, cose, impianti comuni.

Art. 2 - Parti, cose ed impianti comuni di proprietà e/o uso comune ed indivisibile fra tutti i Condomini;

Art. 3 - Parti, cose ed impianti di proprietà e/o in uso comune ad un solo gruppo di Condomini;

Art. 4 - Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al Condominio;

Art. 5 - Modifiche dei valori delle quote;

CAPO II - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI STILLE PARTI COMUNI.

Art. 6 - Lavori per innovazioni e/o modifiche alle parti comuni;



Art. 7 – Divieti;

Art. 8 - Diritto di sopraelevazione.

CAPO III - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETA'.

Art. 9 - Limitazioni e divieti della destinazione: *“gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente all'uso di civile abitazione. Ogni di verso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 C.C. secondo comma. Resta ad ogni modo tassativamente vietata la destinazione di uno o più appartamenti ad uso di sanatorio e clinica con possibilità di degenza degli ammalati, scuole di musica, canto, alloggi, circoli privati politici o meno, sedi di partito e associazioni, istituti privati e, in genere, resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o che sia contrario all'igiene, alia morale, al decoro dell'edificio e dei suoi abitanti.”*;

Art. 11 - Obblighi di ciascun Condomino;

CAPO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 13 - Spese inerenti le parti comuni ed i servizi indivisibili;

Art. 14 - Spese per la manutenzione e la illuminazione artificiale delle scale;

Art. 15 - Manutenzione e riparazione dei solai, volte, soffitti, pavimenti, balconi.

CAPO V - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINO

Art. 16 - Nomina dell'Amministratore.

Si allega copia del Regolamento di Condominio per maggiore chiarezza sui contenuti.



Spese:

Il debito dell'Esecutato è attualmente suddiviso in due parti:

- € 1.205,05 somma richiesta nel decreto ingiuntivo comprensiva delle spese fino al 31.12.20 non ancora pagata;
- € 2.749,44 debito a partire dal 1° gennaio 2021.

Somma complessiva da pagare al condominio: 3.954,49 €.

Le spese medie di gestione annua per proprietà sono di c.ca 750,00 €/anno, attualmente ridotte al minimo, a causa dei mancati pagamenti dell'esecutato.

La somma complessiva che verrà detratta dal valore dell'immobile è pari a due annualità, quindi: $750,00 \text{ €} \times 2,00 = \mathbf{1.500,00 \text{ €}}$.

10) Dati tecnici per la valutazione

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 02/09/2025, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento offre le seguenti superfici nette calpestabili:

Appartamento:

Soggiorno / cottura: 24.82 mq;

Disimpegno: 1.75 mq;

Bagno: 5.87 mq;

Cameretta: 10.14 mq;

Camera: 14.22 mq;

Magazzino: 15.55 mq;



Garage: 24.01 mq.

L'immobile presenta le seguenti superfici commerciali:

Appartamento: 66.03 mqc

Area esterna in proprietà esclusiva $95.97 \text{ mq} = 25.00 \text{ mq} \times 15,00 \% + 70.97 \times 5.00 \% = 7.30 \text{ mqc}$;

Magazzino: $17.81 \text{ mq} \times 60.00 \% = 10.69 \text{ mqc}$;

Garage: $26.54 \text{ mq} \times 50.00 \% = 13.27 \text{ mqc}$;

Superficie commerciale totale = 97.29 mqc

11) Edificabilità residua

Per aspetti legati soprattutto alla tipologia dell'unità immobiliare ed alla zona, si specifica che eventuali ampliamenti non sono ammissibili.

12) Parti comuni

Come descritto nell'Atto Notarile, Repertorio n. 29408 Raccolta n. 7665 Registrato a Padova il 17/11/2010 al n. 21210 e trascritto a Treviso il 18/11/2010 ai n.n. 41371-25734: *“più precisamente costituiscono parti condominiali interessanti le unità immobiliari compravendute, gli enti comuni risultanti come tali o definiti quali b.c.n.c. ad esse afferenti nell'elenco subalterni agli atti catastali che in copia si allega al presente atto sotto la lettera D”*.

13) Servitù esistenti

Come descritto nell'Atto Notarile, Repertorio n. 29408 Raccolta n. 7665 Registrato a Padova il 17/11/2010 al n. 21210 e trascritto a Treviso il 18/11/2010 ai n.n. 41371-25734: *“esistono servitù per canalizzazione*



scarichi e allacciamenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva, nonché servitù di affaccio, luci e vedute, derivanti dal condominio". Si richiamano inoltre le servitù costituite con l'atto del Notaio Mammuccari Paolo in data 14 dicembre 1998 Rep. N. 74757 stesso notaio, trascritto a Treviso il 30/12/1998 ai nn. 40570/27758, 40571/27759, 40572/27760:" quelle a carico della rampa per l'accesso ai garages al piano sottostrada primo".

14) Attestazione di prestazione energetica

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla A.P.E.), si precisa che l'immobile è stato reso agibile dal giorno 08/10/1999, successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata c/o l'ufficio tecnico del Comune di Casale sul Sile e dell'Atto Notarile di acquisto non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso, lo scrivente non ha provveduto a redigere l'A.P.E., tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

15) Libertà degli immobili

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento era occupata dall'Esecutato e dalla figlia minorenni. Anche l'Anagrafe del Comune di Casale sul Sile ha fornito in data 02/07/2025 con Prot. N. 0012430



indicazioni in merito alla residenza.

16) Accertamento sulla comoda divisibilità

Posto che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta essere in proprietà del soggetto Esecutato per la quota di 1/1 si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata la consistenza immobiliare ed accertato che:

- Trattasi di consistenza immobiliare comprendente rispettivamente un appartamento al piano terra con giardino esclusivo, garage e magazzino al piano sotto strada;
- Che la consistenza immobiliare è dotata di ingresso pedonale e carraio ed all'interno del condominio i piani sono collegati da vano scala;
- Che dall'appartamento si accede direttamente al giardino privato.

Un eventuale frazionamento sarebbe contrario alle ragioni di economia. Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima, non è comodamente divisibile.

17) Accertamento della destinazione urbanistica

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Casale sul Sile sulla particella 1215, rilasciato il 15/09/2025 con prot.16764, il terreno è classificato dallo strumento urbanistico vigente come segue:

- dal PAT – in ATO 2 “Lughignano” e le trasformazioni sono regolate dall'art. 51 delle Norme tecniche operative;



- FG. 9 mappale 1215 ZTO B Residenziale di completamento;
- Le trasformazioni sono regolate in particolare dall'art.19 delle Norme Tecniche Operative.

18) Accertamento della conformità edilizia e catastale

Dall'esame della documentazione reperita c/o il Comune di Casale sul Sile è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 9477 prot. 11162 del 31/03/1998;
- Denuncia Inizio Attività in Variante del 23/06/1999 Prot. N. 8256;
- Inizio Lavori del 01/04/1998;
- Comunicazione esecuzione opere edili del 07/05/1999 Prot. N. 5810 – Realizzazione recinzioni;
- Collaudo Statico del 23/05/1999 a firma dell'ing. Tito Bonaccini di Treviso;
- Comunicazione per l'esecuzione di opere edili del 23/06/1999 Prot. 8256 – Comunicazione su modifiche apportate in corso di costruzione nei termini previsti dalla Legge del 23/12/1996 art. 4 punto 7 lettera G a cura del Direttore dei Lavori Geom. Loredano Marcassa;
- Fine Lavori del 25/08/1999;
- Permesso di Abitabilità n. 56 del 08/10/1999, pratica edilizia n. 10378.

Il confronto tra lo stato legittimato in Comune derivante dall'accesso atti, oltre che dalle planimetrie catastali reperite c/o l'Agenzia delle Entrate –



Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati e l'attuale consistenza immobiliare ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare non è conforme sotto il profilo urbanistico e sotto il profilo catastale, poiché sono state evidenziate alcune difformità. Tali differenze consistono in:

- presenza di una scala a chiocciola tra la zona giorno al piano terra e il magazzino al piano interrato;
- presenza di alcuni setti e controsoffitti decorativi in cartongesso in zona giorno;
- Alcune misure riportate in modo errato.

In seguito ad una telefonata con i tecnici del Comune di Casale sul Sile è emerso che per poter sanare l'immobile è necessario presentare:

- una SCIA in sanatoria con dichiarazione da parte di uno Strutturista;
- la variazione catastale.

Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili ad avviso dello scrivente con una spesa quantificabile in via presuntiva e complessiva in **6.000,00 €**, somma comprensiva di sanzioni amministrative, oneri e spese tecniche oltre che accessori fiscali, salvo diversa quantificazione, che si potrà avere solamente nel momento in cui vi sarà una precisa e puntuale progettazione, attività questa non proponibile in questa sede.

N.B. in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in



ordine alle indicazioni esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, d'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene agli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

19) Metodo di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente adotta il metodo sintetico – comparativo, avendo riguardo a compravendite similari avvenute nel periodo di riferimento. I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente stima, per poi apportare le necessarie variazioni, in funzione delle specifiche condizioni



intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata nel Comune di Casale sul Sile, nella zona di Lughignano in cui insiste il fabbricato, ha fornito esito positivo.

Verifica atti di compravendita:

Di seguito vengono riportati alcuni atti di compravendita recentemente stipulati:

- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2023 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Cia Cecchin G. 39, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 1305 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 84,60;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 164.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Trento e Trieste 27, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 21 mapp. 1434 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 119,20;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2023 al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Re Ashoka 30, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 21 mapp. 2116 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 113,00;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Torcelle 39, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 1223 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 68,45;



- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Rubano 27, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 21 mapp. 1480 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 83,80;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Rubano 27, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 21 mapp. 1480 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 67,25;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Torcelle 37, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 1187 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 102,20;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 192.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Torcelle 37, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 1187 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 129,80;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 107.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV), Via Brigone 83, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 869 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 82,75;
- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 177.000,00 €, ubicato nel comune di Casale sul Sile (TV),



Via Brigone 83, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 869 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 146,40. Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità immobiliari simili a quello oggetto della presente perizia insistenti nella zona di Lanzago nel Comune di Casale sul Sile esprimono un prezzo unitario medio di 1.499,82 €/mq.

Verifica siti web agenzie immobiliari:

Dalla verifica effettuati sui siti web delle più note agenzie di vendita, è emerso che:

- Tempocasa vende una porzione di trifamiliare di c.a. 107 mq con ingresso indipendente. L'immobile si trova al primo piano di uno stabile degli anni 70 e si compone internamente da cucina separata, ampio soggiorno, due grandi camere matrimoniali e da un bagno finestrato. A completare la proprietà uno scoperto privato di c.a 1400 mq, due box e due cantine. Richiesta 185.000,00 €;
- Casalecasa vende un appartamento duplex situato nel cuore di Casale sul Sile. Con una superficie commerciale di 120 m² e 90 m² calpestabili, questo immobile è composto da ingresso, zona giorno con cucina, al primo piano un bagno e una camera matrimoniale, mentre in mansarda al piano superiore c'è la possibilità di creare due ampie stanze da letto. La proprietà è in buono stato e costruita nel 2004, è dotata di riscaldamento autonomo a gas e aria condizionata inclusa nel prezzo. Richiesta 159.000,00 €;
- La Commerciale vende un appartamento in casa singola senza spese condominiali in Località Canton, in zona tranquilla a due



passi dalla Restera, al secondo ed ultimo piano in contesto di sole due unità abitative completamente restaurato nel 2007. Con una metratura di 103 mq, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali e bagno, con giardino di 1000mq, Richiesta 175.000,00 €;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità abitative simili a quello oggetto della presente perizia insistenti nella zona nella zona di Lanzago nel Comune di Casale sul Sile esprimono un prezzo unitario medio di 1.572,73 €/mq sul quale una normale trattativa di vendita comporta una sicura diminuzione del prezzo.

Verifica Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.):

Infine si è verificato il sito della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio in zona Centrale nel comune di Susegana emergono i seguenti valori:

Valore OMI 2024/2

Comune: Casale Sul Sile;

Zona OMI: E2/Suburbana/Frazione di Lughignano;

Destinazione: Residenziale;

Categoria Catastale: A2 – Abitazioni di tipo civile / Abitazioni civili;

Stato Normale: Prezzo Minimo 1.05,00 €/mq e Prezzo Massimo 1.200,00 €/mq.

Il valore medio di vendita ricavato nel portale OMI dell'Agenzia delle Entrate è di 1.137,50 €/mq.

Conclusioni:

Nel nostro caso bisogna considerare oltre all'attuale congiuntura



economica particolarmente negativa per il settore immobiliare anche la vetusta dell'unità immobiliare e le condizioni manutentive dello stesso, oltre che le peculiarità della consistenza immobiliare ed il margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di **1.500,00 €/mq**.

20) Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- Si tratta di un'unità residenziale situata in un borgo lontano dai rumori, vicino ai principali servizi e con buone possibilità di spostamento utilizzando i mezzi pubblici, ma pericoloso in caso di spostamento in bicicletta o a piedi, vista la mancanza di piste ciclo-pedonali nelle immediate vicinanze;
- L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, ma di cui si è avuta copia del libretto di uso e manutenzione;
- La consistenza immobiliare si presenta in condizioni manutentive generali buone;
- E' presente un garage ed un magazzino di proprietà nell'interrato;
- L'appartamento al piano terra è dotato di giardino privato;



- Lo scrivente ha accertato la mancata conformità catastale e urbanistica della consistenza immobiliare.

Tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente esprime le seguenti valutazioni:

Valore della consistenza immobiliare:

Superficie commerciale totale x Valore a metro quadro:

$$97.29 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 145.935,00 \text{ €}$$

Spesa presunta per la regolarizzazione catastale ed urbanistica: 6.000,00 €.

$$\text{Restano: } 145.935,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 139.935,00 \text{ €}$$

Somma complessiva da pagare al condominio: 1.500,00 €.

$$\text{Restano: } 139.935,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 138.435,00 \text{ €}$$

A questo punto, lo scrivente ritiene che il valore sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- L'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta del Custode;
- L'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- La mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti o emergere dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra si detrae al valore determinato il seguente importo:

$$138.435,00 \text{ €} \times 20\% = 27.687,00 \text{ €}$$



Valore per la vendita forzata:

138.435,00 € - 27.687,00 € = 110.748,00 €

Tale valore si arrotonda ad € **110.700,00**.

diconsi Euro **centodiecimilasettecento/00**.

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

21) Trasmissione della bozza e osservazioni delle parti

Ultimata la presente relazione di stima, in data 06/10/2025 si provvedeva a verificare sul Fascicolo Telematico l'intervento di altre parti oltre a quelle già costituite, quindi veniva trasmessa la Bozza della Perizia, tramite PEC, fissando la data del 21/10/2025 quale termine ultimo per far pervenire eventuali osservazioni.

Entro i termini stabiliti non sono pervenute osservazioni allo scrivente, quindi ha provveduto alla trasmissione del proprio elaborato peritale.

In data 14/10/2025 si recava c/o l'Agenzia delle Entrate di Treviso per verificare l'esito della ricerca su eventuali locazioni, affitti e comodati registrati. Il giorno 15/10/2025 l'Agenzia delle Entrate trasmetteva con AGEDP-TV_229622_2025_1502 la risposta.

Treviso, lì, 24/10/2025

Il CTU

Ing. Massimo Vendramin



Allegati:

- 1 – Visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 2 – Elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- 3 – Ispezioni ipotecarie;
- 4 – Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- 5 – Copia atti notarili;
- 6 – Chiarimenti di Agenzia Entrate in merito a contratti d'affitto;
- 7 – Accesso atti c/o Comune di Casale sul Sile;
- 8 – Ospitalità e residenza;
- 9 – C.D.U. del Comune di Casale sul Sile;
- 10 – Documentazione fotografica;
- 11 – Rilievo e superficie commerciale;
- 12 – Spese condominiali;
- 13 - Istanza di vendita;
- 14 – Esecutati e Creditore Pignorante
- 15 – Trasmissione della Bozza della Perizia di Stima.

