

TRIBUNALE DI TREVISO
SECONDA SEZIONE CIVILE
STIMA GIUDIZIALE

Esecuzione Immobiliare n° **264/2024**

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(tramite la propria procuratrice **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.**)

con l'avv. Giuseppe Abenavoli

e con l'intervento della

[REDACTED]

con l'avv. Marco Carlesso

dell'

AGENZIA DELLE ENTRATE

e dell'

AVV. FERDINANDO BOSCO

* * * * *

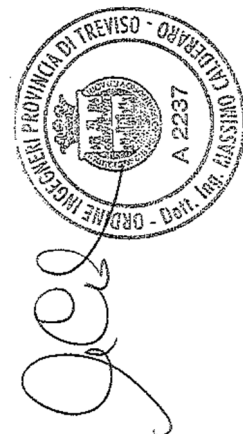
Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco

* * * * *

1. PREMESSA

Il giorno 22.03.2025, l'Ill.mo Sig. **Giudice** della Seconda Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, **del Tribunale di Treviso**, dott. Leonardo Bianco, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 C.P.C., **il sottoscritto** Massimo Calderaro, ingegnere libero professionista con studio in Treviso, al civico 14 di Via dei Da Prata, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** dei beni oggetto di pignoramento.

In data 31.03.2025, lo scrivente ha accettato l'incarico.



2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

I beni di cui si tratta si trovano nel comune di Treviso, al civico 17 di Via Goldoni.

La strada corre ad est dell'importante arteria del Terraglio, parallela allo stesso, nella zona compresa fra il centro cittadino (a nord) e la Tangenziale (a sud).

Nelle date del 25.07.2025 e 08.09.2025, lo scrivente ha eseguito due sopralluoghi con il tecnico incaricato dall'I.V.G., custode dell'immobile.

Nella prima occasione, poiché l'immobile risulta in stato di abbandono, il custode, dopo i necessari adempimenti, ha ritenuto di accedere al bene con l'ausilio di un fabbro.

Nel corso dei sopralluoghi, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

3. CATASTO

3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono individuati catastalmente come di seguito.

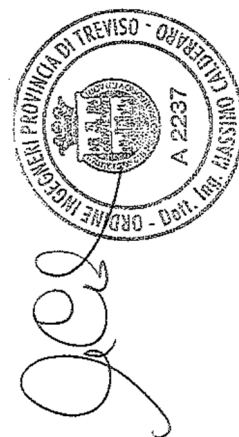
Catasto Fabbricati, Comune di Treviso, Via Goldoni 17, sezione I, foglio 4,

- Appartamento: mappale 621 sub. 6, Piano T-2, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita € 610,71;
- Garage: mappale 622 sub. 2, Piano T, categoria C/6, classe 6, mq 16, rendita € 77,68.

Lo scoperto dei due edifici rispettivamente adibiti a condominio (mapp. 621) e a garage condominiale (mapp. 622) è individuato come mapp. 620.

La visura al Catasto Terreni di quest'ultimo, allegata alla presente relazione al sub. 6 (come gli altri documenti catastali), evidenzia che il bene è un ente urbano di mq 451, classificato come Partita Speciale 1 *"aree di enti urbani e promiscui"*.

La visura documenta altresì che le unità immobiliari *"corrispondenti al Catasto*



Fabbricati” sono i mappali 621 e 622.

I beni ricadenti in Partita Speciale 1 sono Unità Immobiliari Urbane portatrici di autonoma capacità reddituale che forniscono servizi comuni o, come il caso in questione, sono fruibili da più Unità Immobiliari Urbane.

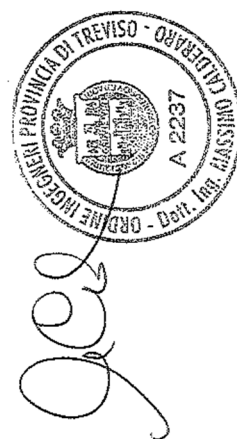
Lo scrivente rileva che il mapp. 620 non è stato citato nei due atti di provenienza (all. 7), e nemmeno nel pignoramento, mentre sarebbe stato opportuno farne menzione.

Trattandosi dello scoperto condominiale pare comunque che lo stesso possa rientrare nelle generiche descrizioni riportate di seguito:

- nell’atto di compravendita 04.10.2000 (all. 7) come *“accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze inerenti, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive relative e con tutte le parti comuni ex art. 1117 del Codice Civile nonché come da vigente regolamento di Condominio”* (n.d.r. con comunicazione in data 08.08.2025, l’Amministratrice del Condominio ha dichiarato che il Regolamento di Condominio non esiste (all. 9));
- nell’atto di compravendita 10.11.2004 (all. 7) come *“pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, e con la proporzionale quota di comproprietà alle parti comunitali per legge e per destinazione”*;
- nell’atto di pignoramento, in cui è stabilito che lo stesso *“si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza, ed ogni altro utile diritto”*.

Sulla questione lo scrivente si rimette comunque al giudizio dell’Ill.mo sig. Giudice.

Il pignoramento riguarda anche la quota di 190% sulle **parti comuni condominiali** (all. 9).



3.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Lo scrivente rileva che non è stato redatto l'elaborato planimetrico del condominio né l'elenco dei subalterni.

Ciò discende dal fatto che l'accatastamento del condominio risale al 1965 e, in tale epoca, non sempre erano redatti tali documenti.

Appare molto difficile che il documento venga redatto ora in quanto il costo dovrebbe essere suddiviso fra tutti i condomini e non vi sono particolari conseguenze per la sua assenza.

Il vano scala ed i ripostigli condominiali sono rappresentati nella planimetria.

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha riscontrato che la documentazione catastale risulta sostanzialmente corretta.

3.3. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Nel pignoramento è riportata la descrizione catastale completa dei beni di esclusiva proprietà.

Come esposto in precedenza, non sono invece indicati i riferimenti catastali che individuano lo scoperto e le parti comuni condominiali.

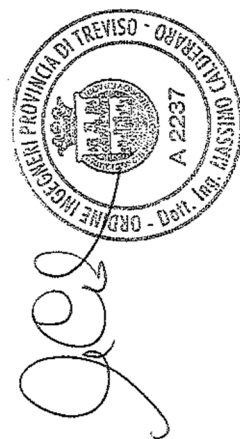
Dopo l'indicazione delle porzioni di proprietà esclusiva, è però riportata la generica frase: *"il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto"*.

Meglio sarebbe stato indicare anche gli estremi catastali dello scoperto, ma, con l'ausilio dei documenti acquisiti, i beni pignorati risultano comunque individuati.

4. CONFINI

L'appartamento, sito al piano secondo, confina con:

- a nord, est ed ovest: perimetro immobile;



– a sud: vano scala e altra unità.

Il ripostiglio, sito al piano terra, confina con area condominiale ed altre unità.

Il garage confina con area condominiale e altra unità.

Lo scoperto condominiale, individuato dal mappale 620 del foglio 48 del Catasto

Terreni confina con:

– a nord: mapp. 61;

– a sud: mapp. 251, 609, 1080;

– ad ovest: Via Goldoni (mapp. 602);

– ad est: mapp. 606.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'immobile non è pignorato pro quota e non è comodamente divisibile.

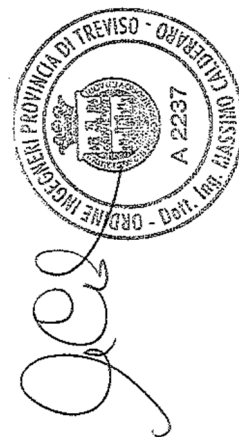
La copia dell'atto d'acquisto in data del 04.10.2000 (notaio Vitantonio Laterza di Treviso, repertorio n. 7.518, raccolta 597), e dell'atto correttivo del 10.11.2004 (notaio Pasquale Santomauro, rep. 132.919) sono state fornite in copia allo scrivente dall'Archivio Notarile di Treviso (all. 7).

La data di entrambi gli atti risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso avvenuto in data 07.08.2024, al numero generale 30.442 e al numero particolare 22.177.

Lo scrivente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione o comodato inerenti all'immobile oggetto di stima.

In data 12.06.2025, l'Ufficio ha risposto che *"non è stato possibile individuare contratti ... stipulati"* dall'esecutato *"ancora in essere che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione"* (all. 8).

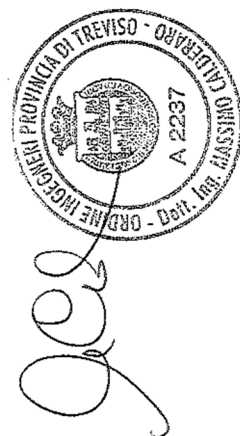
Nel corso del sopralluogo in data 25.07.2025, lo scrivente ha accertato che l'immobile è in stato di abbandono.



6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaia in Palermo, nella quale risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 07.08.2024.

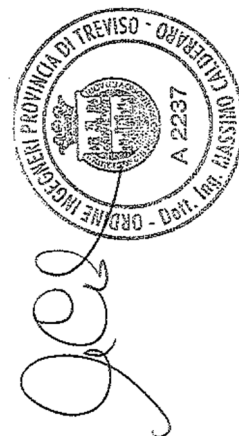
- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Santomauro Pasquale, del 10.11.2004, rep. 132.919, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24.11.2004 al numero generale 49.568 e al numero particolare 11.782 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per az. a R.l. con sede in Padova, C.F. 0269 168 0280, domicilio ipotecario eletto in Treviso, per capitale di € 87.797,67 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 175.595,35, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni pignorati.
- **Ipoteca giudiziaria**, decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso del 13.09.2018, rep. 3057, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 15.02.2019 al numero generale 5.864 e al numero particolare 874 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 9.563,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 40.000,00, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni pignorati.
- **Ipoteca giudiziaria**, decreto ingiuntivo atto giudice di pace di Treviso del 13.11.2018, rep. 3.111, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 31.07.2020 al numero generale 24.062 e al numero particolare 3.951 a favore di Condominio [REDACTED] con sede in Treviso, C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 3.497,86 oltre ad interessi e spese per una somma



Ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso del 31.03.2021, rep. 2.096, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 31.08.2021 al numero generale 35.649 e al numero particolare 5.620 a favore di

Ipoteca della Riscossione Ruolo, avviso di accertamento, atto Agenzia delle Entrate Riscossione Roma del 22.01.2024, rep. 4791/11.324, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23.01.2024 al numero generale 2.565 e al numero particolare 347 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, C.F. 137 5688 1002, domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34, Treviso, per capitale di € 318.948,08 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 637.896,16, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni pignorati.

In data **09.04.2025** lo scrivente ha eseguito un accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso (all. 5),



rilevando un atto ulteriore:

- **Iscrizione contro del 24.09.2024**, R.P. 5.352, R.G. 34.395, Pubblico Ufficiale Santomauro Pasquale, rep. 132.919 del 10.11.2004. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; formalità di riferimento Iscrizione n. 11.782 del 2004, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni pignorati.

In data 30.04.2025, lo scrivente ha scaricato telematicamente, l'estratto dell'atto avendo conferma che gli immobili sono quelli pignorati e che i soggetti sono il creditore procedente e l'esecutato (all. 5).

7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

7.1. PREMESSA

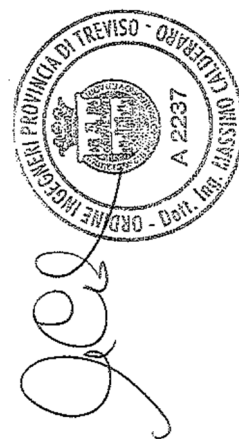
La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali, le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- Esterno: "es";
- Ingresso, vano scale: "vs";
- Ripostiglio privato: "ri";
- Ex Centrale Termica e ripostiglio condominiale: "ctr";
- Appartamento: "ap";
- Garage: "ga".

7.2. ESTERNO E SCOPERTO

Un parcheggio parallelo alla strada ed un marciapiede dividono il fabbricato nel quale è situato l'appartamento oggetto di stima da Via Goldoni, che scorre ad ovest dell'edificio con direzione nord-sud (foto es.01, es.02, es.03, es.10, es.11).

L'edificio è in aderenza a quello costruito a nord (foto es.02).



L'ingresso condominiale è posizionato al centro della facciata (foto es.03).



Ai lati dello stesso vi sono quattro vetrine di negozi tre delle quali, attualmente, appaiono chiuse (foto es.03).

I solai del condominio sono presumibilmente in laterocemento; il muro perimetrale, ha spessore pari a cm 29.



Stampa circolare del Tribunale di Treviso - Ordine Ingegneri - Provincia di Treviso - Calderaro - A 2237. Firma manoscritta.



Ad est del fabbricato condominiale è edificato un secondo fabbricato condominiale, di dimensioni inferiori a quello descritto, adibito al ricovero di veicoli, costituito da quattro garage (foto es.06, es.07, es.08, es.09).

L'accesso alla porzione recintata dello scoperto del lotto avviene da Via Goldoni mediante due cancelli metallici (foto es.05), il primo pedonale (con l'estremo nord aderente al fabbricato) ed il secondo carraio a due ante (con l'estremo sud in aderenza al confine).

Lo scoperto recintato è adibito principalmente a manto erboso (foto es.09).

Il cancello pedonale è in evidente stato di abbandono essendo ricoperto di abbondante vegetazione (foto es.05).

Attraversato il cancello carraio, muovendosi verso est si passa a sud dell'edificio principale per poi giungere di fronte all'edificio adibito a garages.

Nella griglia di tre garage rivolti a sud, quello di cui si tratta è il centrale.

La pianta del fabbricato principale, che si eleva per tre piani fuori terra, ha forma simile a quella di un trapezio.

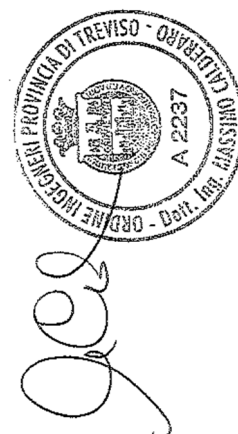
Il piano terra è rivestito verso via Goldoni con marmo chiaro.

Il resto dell'edificio è intonacato e dipinto.

Il primo piano delle facciate principali est e ovest è caratterizzato da due lunghi poggioli con parapetto metallico.

Al secondo piano, i poggioli sono divisi in due per cui sono complessivamente quattro (foto es.03, es.06, es.12).

In asse all'edificio sono stati realizzati il portone di ingresso in metallo con ampia vetratura (foto vs.02, vs.03), dotato di sopraluce (foto es.04) posizionato subito sopra al secondo pianerottolo (foto vs.09), e due finestre che danno luce al vano scala (foto vs.06, vs.07).



Stampa circolare dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, n. 2237. Sotto la stampa c'è una firma manoscritta.



Un portoncino di legno di modesta qualità, con sopraluce e con finiture diverse all'interno e all'esterno mette in collegamento il disimpegno dell'ingresso allo scoperto posteriore (foto vs.10, vs.11).

I fori finestra hanno tapparelle in plastica (foto ap.05, ap.09), finestre in PVC con vetrocamera (foto ap.45) e davanzali in marmo (foto ap.44).

Il portoncino dell'appartamento (foto ap.01) è in legno.

Non pare essere in grado di garantire da effrazioni.

Il garage pignorato è chiuso con un avvolgibile metallico (foto es06, es.07, es.08).

7.3. PIANO TERRA

7.3.1. PREMESSE

La parte ovest del piano terra (verso Via Goldoni), contiene tre negozi e l'ingresso condominiale.

La porzione sul retro comprende invece alcuni magazzini, fra i quali riguardano il presente elaborato:

- un locale condominiale che, in passato, è stato destinato a Centrale Termica (ora dismessa), e oggi è adibito a deposito per i bidoni delle immondizie;
- un piccolo ripostiglio condominiale;
- un ripostiglio di proprietà esclusiva (di seguito *"ripostiglio privato"*).

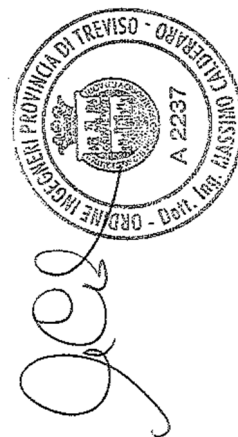
7.3.2. INGRESSO, DISBRIGO CONDOMINIALE E VANO SCALE

Il citato portone metallico con ampia vetratura (foto vs.02) dà accesso al locale di ingresso, che ha finiture di qualità media (foto vs.01, vs.03).

La soglia, la pavimentazione ed il battiscopa sono in marmo chiaro (foto vs.01).

Le pareti, fino all'altezza di cm 138, sono dipinte ad imitazione di marmo simile a quello del pavimento sia nell'ingresso che nel vano scala (foto vs.01, vs.06).

Nella porzione inferiore della parete sud dell'ingresso l'intonaco si è sollevato e si



sono formate delle efflorescenze saline (foto vs.01, vs.08).

Le scale, che sono rivestite in marmo, hanno parapetto in metallo e corrimano in legno (foto vs.06).

Dal locale di ingresso, dopo aver salito tre gradini che costituiscono la prima rampa dalla scala (foto vs.01), si accede ad un disbrigo condominiale (foto vs.04, vs.05) che, a sua volta, dà accesso ai magazzini sul retro.

Il pavimento in mattonelle del disbrigo condominiale è su due livelli, collegati con tre gradini che, scendendo, riportano alla quota dell'ingresso (foto vs.04).

7.3.3. CENTRALE TERMICA E RIPOSTIGLIO CONDOMINIALI

Entrati nel disbrigo, sulla sinistra si trova il *"ripostiglio comune"* che, sostanzialmente, ha le dimensioni e svolge la funzione di un armadio a muro (foto ctr.05, ctr.06).

La porta è in legno e appare di modesta qualità.

Il pavimento è quello in marmette del disbrigo (foto ctr.06).

Scesi i tre gradini (ctr.05, ctr.01), sulla sinistra si trova l'ex Centrale Termica, ora deposito condominiale dei bidoni delle immondizie, alta cm 388.

È accessibile con due porte metalliche assai degradate, una dal disbrigo condominiale ed una che dà verso l'esterno (foto ctr.01, ctr.03).

L'intonaco delle pareti nord, est (parte) ed ovest (parte) risulta ammalorato e coperto da muffa (foto ctr.02, ctr.04).

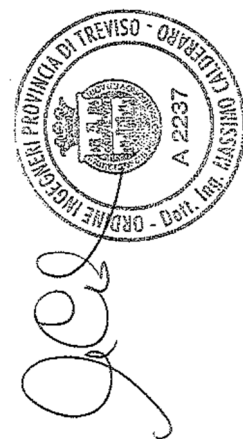
Il pavimento è in battuto di cemento (foto ctr.02, ctr.03, ctr.04).

7.3.4. RIPOSTIGLIO PRIVATO

Scesi i citati tre gradini, sulla destra si trovano i ripostigli privati.

Quello centrale, che in pianta ha forma di trapezio, è oggetto di pignoramento.

L'accesso allo stesso avviene per mezzo di una porta in legno di modesta qualità



(foto ri.01).

La pavimentazione è in battuto di cemento (foto ri.02).

Le pareti perimetrali e quelle divisorie sono in laterizio intonacato e dipinto.

A fronte di un'altezza complessiva di cm 387, le pareti divisorie sono alte cm 246; il locale risulta privo di soffitto (foto ri.01, ri.03).

7.4. SECONDO PIANO, APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di stima costituisce la porzione nord dell'ultimo piano.

È composto da:

- soggiorno con poggiolo (foto da ap.02 ad ap.09);
- cucina con poggiolo (foto da ap.10 ad ap.17);
- disimpegno (foto da ap.18 ad ap.21);
- prima camera da letto matrimoniale (a nord ovest) con poggiolo (foto da ap.22 ad ap.29);
- due ripostigli a nord (foto ap.30) e a sud (foto ap.52, ap.53);
- seconda camera da letto matrimoniale (a nord est) con poggiolo (foto da ap.31 ad ap.47);
- bagno (foto da ap.48 ad ap.51).

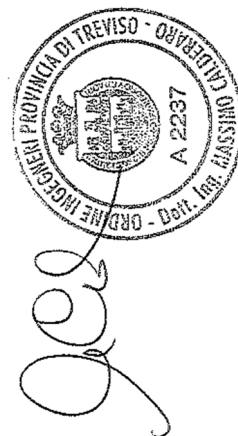
Le porte interne in legno risultano di qualità modesta (foto ap.20).

Una porta scorrevole vetrata di buona fattura collega il soggiorno al disimpegno (foto ap.21).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Lo scrivente ha rilevato molte tracce di degrado dello strato superficiale e formazione di muffa sia sul soffitto che sulle pareti.

In soggiorno vi è un evidente intervento (presumibilmente con candeggina) nell'angolo del soffitto a nord ovest (presso la terrazza) (foto ap.02 e ap.03), e



nell'angolo del soffitto a sud est (presso il ripostiglio).

Le foto ap.02 e ap.03 mostrano scrostamenti della finitura del soffitto.

In cucina il degrado della finitura delle pareti è ripreso dalle foto ap.11, ap.12, ap.13, ap.14.

Nella camera da letto a nord ovest il degrado è ripreso dalle foto ap.22, ap.23, ap.24, ap.26, ap.27.

Nel ripostiglio nord lo strato di finitura della parete di fondo (perimetrale) appare degradato (foto ap.30).

Nella camera da letto a nord est le foto ap.31 e da ap.35 a ap.41 mostrano sollevamenti della finitura.

La foto ap.48, scattata nel bagno, mostra tracce di umidità e muffa attorno al cassonetto della finestra.

Il pavimento è:

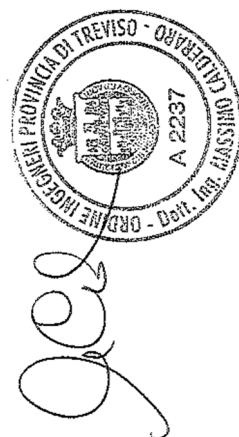
- in marmo in soggiorno, bagno, cucina e ripostiglio sud (ap.07, ap.16, ap.48, ap.53);
- in parquet nelle due camere da letto, nel ripostiglio nord e nel disimpegno (foto ap.22, ap.30, ap.33);
- in piastrelle quadrate nelle terrazze (foto ap.08, ap.09, ap.17, ap.29, ap.42, ap.43).

In bagno è stato realizzato un rivestimento in piastrelle con fascia decorativa in ceramica alto cm 255 (foto ap.48, ap.49, ap.50, ap.51).

Anche in cucina, l'angolo cottura e la zona antistante sono rivestiti in piastrelle (h cm 160) (foto ap.10, ap.13, ap.14).

L'altezza dei locali è pari a cm 297/298.

7.5. GARAGE



L'accesso al garage avviene dallo scoperto condominiale mediante il sollevamento di un avvolgibile in metallo arrugginito (foto es.06, es.07, es.08, ga.01, ga.04).

La pavimentazione è in battuto di cemento (foto ga.02).

Le pareti sono in laterizio intonacato e dipinto (foto ga.02).

Il locale ha in pianta la forma di un trapezio rettangolo e il solaio di copertura è in travetti e tavelloni dipinti (foto ga.02, ga.03).

L'altezza è pari a cm 254 (sotto tavelloni) e cm 243 (sotto trave).

7.6. IMPIANTI

L'appartamento appare collegato alla fognatura comunale, al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto.

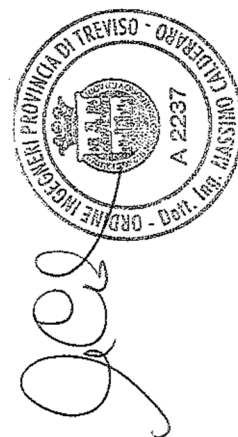
Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori (foto ap.15, ap.32, ap.50) ed è alimentato da una caldaia, installata in terrazza (foto ap.42, ap.46).

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione né se la stessa funzioni.

Sotto la caldaia vi è una nicchia, non chiusa con anta, contenente tubazioni (foto ap.47).

In considerazione dei seguenti fatti:

- l'edificio è stato costruito nel 1962/1964 e non risultano essere state eseguite opere migliorative inerenti alla coibentazione;
- l'appartamento costituisce metà del secondo ed ultimo piano per cui, salvo un lato, confina con l'esterno sia lungo il perimetro che superiormente;
- il muro perimetrale ha spessore pari a cm 29 per cui, con ogni probabilità, non è dotato di materiale coibente;
- i serramenti sono in PVC chiusi con vetrocamera e protetti da tapparelle in



plastica;

- la caldaia appare datata e non è provato sia stata mantenuta e che funzioni;
- non è stato rinvenuto alcun A.P.E.;

in via prudenziale, lo scrivente ritiene che, presumibilmente, l'appartamento possa rientrare nella classe energetica G.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, chi opera nel comune di Treviso deve garantire il rispetto del P.I..

Di seguito, si riportano le previsioni del documento per l'area sulla quale si è edificato il condominio.

La tavola 21 del P.I. stabilisce che l'immobile ricade nella ZTO B.2 054, descritta negli artt. 36 e 36.3 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportati in estratto.

"Art. 36. Zona omogenea "B" – Insediamenti di formazione moderna

1. Definizione

Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.

2. Destinazioni d'uso

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale.

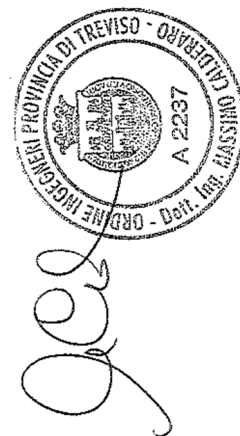
Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

3. Modalità di intervento

In queste zone il PI si attua per IED, esclusa la sottozona B.R che si attua attraverso piani di recupero.

4. Categorie di intervento

4.1. Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone



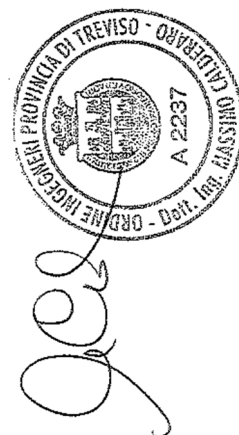
B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 20, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

4.2. Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice di edificabilità fondiaria o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, tramite atterraggio di Crediti Edilizi, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Nel caso di complessi di immobili edificati in epoche diverse, si considerano fabbricati esistenti i singoli corpi di fabbrica, ancorché si presentino addossati ed aderenti. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

4.5. Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo con D/R, dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono. I suddetti volumi dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

6. Prescrizioni di carattere generale

6.2. *Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché non si determini un aumento del carico antropico.*



- 6.3. Sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché venga accertato, ed asseverato dal richiedente, che detto ampliamento non comporti aumento del carico antropico.*
- 6.4. Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 2.5 delle presenti NTO.*
- 6.5. Per gli edifici esistenti al 25/07/2001 (data di adozione del PRG 2001), ove non in contrasto con altre disposizioni (es. distanze da confini o tra pareti finestrate) e compatibilmente con la morfologia del fabbricato, le logge, i balconi ed i portici di uso esclusivo e privato possono essere tamponati anche in deroga ai parametri di zona per la realizzazione di verande pertinenziali (in quanto già in origine computati quali volumi), qualora di ridotta dimensione, prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con il locale principale cui accedono. Tali interventi dovranno essere conformi per finiture e materiali alle caratteristiche dell'edificio e dovrà essere garantita l'invarianza dei parametri di illuminazione e aerazione del locale di abitazione ad essa prospiciente".*

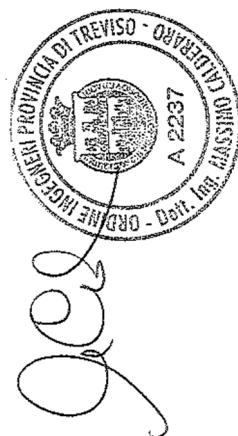
"36.3. Sottozona B.2 - Aree di completamento residenziale di media densità

1. Definizione

Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino.

2. Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 36 delle presenti norme.



3. *Categorie di intervento*

Salve le eventuali prescrizioni particolari, sono concesse tutte le tipologie di intervento, gli ampliamenti, le nuove edificazioni e comunque la saturazione degli indici sono ammessi con seguenti parametri urbanistici.

- *Indice di edificabilità fondiaria primario = 1,50 mc/mq*
- *Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,30 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio (CE o CER) di cui al precedente art. 4,5;*
- *IPF min: 30%;*
- *Dc min: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5;*
- *Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente la strada, con un minimo di m 5;*
- *Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;*
- *H max: 10 m.*

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

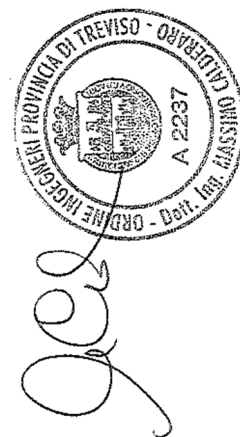
9.1. EDILIZIA CON RISORSE PUBBLICHE

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finalizzata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

9.2. PERMESSI RILASCIATI

Nell'atto d'acquisto in data 04.10.2000 si riferisce che l'edificio è stato realizzato *"in data anteriore al 01.09.1967 e che, all'atto, esso non è in contrasto con la vigente normativa edilizia"*.

In data 13.06.2025 lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti (all. 4) nel Comune di Treviso rilevando quanto segue:



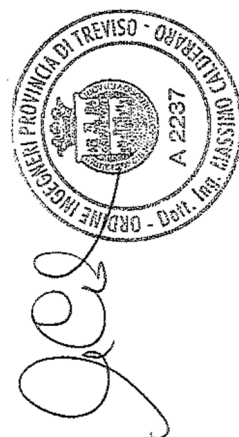
- Prog. 1, prot. gen. 16.758, C.E. 1/25 del 30.07.1962, ditta [REDACTED] istanza di nuova costruzione, prot. 16.758 del 04.06.1962. Rilasciata licenza richiesta. In materia d'ornato *"Concessa deroga al vincolo a verde agricolo alle condizioni stabilite con nota che si notifica"*. In materia d'igiene *"a condizione che la fognatura sia regolamentare"*;
- Prog. 2, prot. gen. 35.162, C.E. 2/50 del 02.03.1964, ditta [REDACTED] istanza di variante a piano terra di progetto già approvato, prot. 35.162 del 11.11.1963. Concessa licenza per i lavori domandati con istanza succitata;
- Prog 3, prot. gen. 18.486, C.E. 3/28 del 02.03.1964, ditta [REDACTED] istanza di costruzione di magazzini - autorimesse, prot. 18.486 del 07.06.1963. Concessa licenza per i lavori domandati con istanza succitata;
- Prog. 4, prot. gen. 8.807, C.E. 4/11 del 01.04.1963, ditta [REDACTED] istanza di rinnovo di licenza edilizia di nuova costruzione, prot. 8.807 del 13.03.1963. Concessa licenza per i lavori domandati con istanza succitata, alle stesse condizioni di cui alla licenza edilizia in data 30.07.1962 spec. 1/25;
- Prog. 5, prot. gen. 18.789, C.E. 5/27 del 17.07.1964, ditta [REDACTED] istanza di varianti a progetto già approvato, prot. 18.789 del 26.06.1964. Concessa licenza per i lavori domandati con istanza succitata.

Abitabilità rilasciata il 13.10.1964 a partire dal 15.09.1964 con prot. gen. 21.493, spec. 139/64.

Comunicazione opere di manutenzione ordinaria per sostituzione di infissi esterni vano scale del 29.04.2008.

Pratica spec. 652/15/AE, prot. 47.931 del 28.04.2015, Lavori di manutenzione ordinaria di facciate esterne in presenza di vincolo paesaggistico.

Autorizzazione paesaggistica prot. 80.045, prot. 47.931/15 in data 15.07.2015.



L'Amministratore ha comunicato l'ulteriore intervento di allacciamento alla fognatura pubblica, non trasmesso dal Comune nell'Accesso Atti in quanto di competenza del Consorzio di Bonifica A.T.S..

L'autocertificazione di regolare esecuzione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dall'Amministratore, reca il Codice di Tracciamento 2023-092855 e la data del 20.06.2024 (all. 9).

9.3. CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AI PERMESSI RILASCIATI

9.3.1. IMMOBILE CONDOMINIALE

Lo scrivente ha accertato che la differenza fra le misure rilevate e quelle di progetto dell'edificio condominiale e delle distanze dai confini rientrano nelle tolleranze di cui al D.P.R. 380/2001.

9.3.2. APPARTAMENTO

Lo scrivente ha rilevato che, rispetto alle previsioni di progetto, le misure dei locali sono sostanzialmente corrette.

Le differenze accertate rispetto alle misure di progetto rientrano infatti nelle tolleranze di legge.

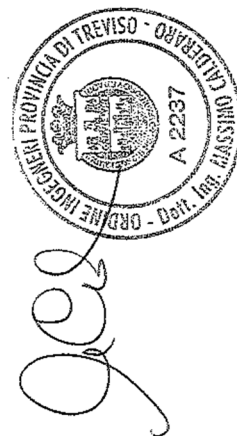
Però, nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha accertato che il locale di ingresso è stato diviso in due con la realizzazione di una tramezza.

La parte più prossima all'ingresso è stata inglobata nel soggiorno con la demolizione di parte del divisorio fra le due stanze.

Quella restante ha preso la funzione di "disimpegno", ovvero corridoio al servizio delle camere da letto e del bagno.

Le variazioni descritte sono schematicamente riportate nella tavola grafica del "rilievo metrico", allegata al sub. 10 alla presente relazione.

L'elaborato mostra in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni.



9.3.3. GARAGE

Lo scrivente ha rilevato che il garage è largo cm 297 anziché cm 280 e che la sua lunghezza minore è pari a cm 490 anziché cm 500.

9.4. SANATORIA DEGLI ABUSI

In data 05.09.2025 il sottoscritto ha avuto un colloquio con un tecnico comunale. Questi ha rilevato che, ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., le variazioni interne all'appartamento sono sanabili con il deposito di una CILA in sanatoria con la corresponsione di una sanzione di € 1.000,00 oltre ad € 120,00 per diritti di segreteria.

A tale importo vanno sommate le spese tecniche da corrispondere al professionista che redigerà e depositerà la pratica.

Con riferimento all'appartamento, l'importo complessivo da considerare ai fini della stima, quale detrazione rispetto al valore di un edificio privo di abusi è pari ad **€ 2.300,00**.

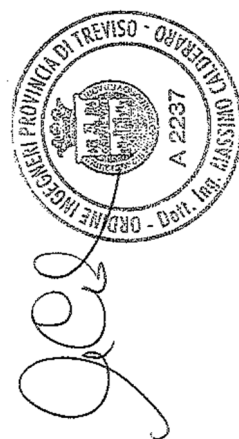
Circa il garage, assunto che l'abuso si sia verificato all'epoca della costruzione, poiché l'area aumenta di più del 2%, ai sensi dell'art. 34 ter del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. le variazioni sono sanabili con il deposito di una SCIA in sanatoria con la corresponsione di una sanzione di € 1.032,00 oltre ad 200,00 per diritti.

Anche a tale importo vanno sommate le spese tecniche da corrispondere al professionista che redigerà e depositerà la pratica.

L'importo complessivo da considerare ai fini della stima, quale detrazione rispetto al valore di un edificio privo di abusi è come il precedente pari ad **€ 2.300,00**.

La detrazione complessiva da applicare risulta dunque in conclusione complessivamente pari ad **€ 4.600,00**.

10. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE



L'immobile è in stato di abbandono.

11. DIVISIBILITÀ

I beni pignorati non sono comodamente divisibili.

12. SUPERFICIE

12.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La **superficie calpestabile** dell'immobile, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 121,30 oltre a mq 451 catastali di scoperto.

Più precisamente, trattasi di:

- locali d'abitazione: mq 100,57
- garage, ripostiglio, C.T. Condominio e ripostiglio Condominio
in quota parte di 190%: mq 20,73

sommano: mq 121,30

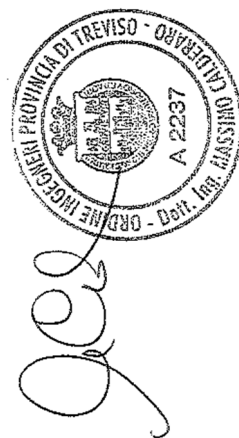
12.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata la superficie commerciale dell'immobile.

Con riferimento all'appartamento, al garage e ai magazzini (considerando per questi ultimi un coefficiente del 50% e considerando altresì un'aliquota di 190% per i ripostigli condominiali), essa risulta pari a **mq 122,21**.

Come stabilito nelle *"Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso"* redatte dalla *"Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso"*, lo scoperto condominiale è stato computato considerando:

- fino al valore della superficie coperta, il rapporto mercantile del 0,115 (media fra 0,08 e 0,15);



- per la parte eccedente fino al doppio della superficie coperta, 0,03 (media fra 0,02 e 0,04);

e applicando quindi la quota condominiale di 190‰ (all. 9).

La superficie commerciale risulta quindi complessivamente pari a:

mq (122,21+6,25+0,94) = **mq 129,41**

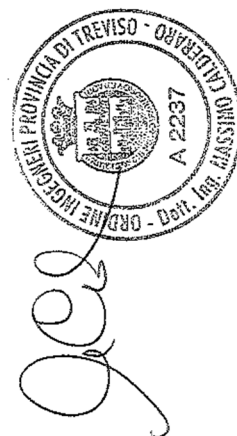
13. CONDOMINIO

Il 29.07.2025, lo scrivente ha chiesto all'Amministratrice del Condominio di fornire informazioni sulla situazione contabile dell'esecutato.

Il 30.07.2025 ella ha preliminarmente segnalato che, recentemente, è stato eseguito l'allacciamento alla fognatura pubblica gestita da Alto Trevigiano Servizi, sotto la Direzione dei Lavori del geom. C. Cappelletto; il successivo 08.08.2025, ha quindi fornito le ulteriori informazioni richieste di cui al punto 9 dell'art. 173bis delle Disp. att. C.P.C., di seguito riportate:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: **€ 700,00.**
- importo di spese straordinarie già deliberate a carico dell'esecutato:
 - allacciamento fognatura: € 2.159,18
 - diritti A.T.S.: € 96,14
 - intervento cisterna: € 1.393,05
 - Sommano: **€ 3.648,37**
- spese condominiali non pagate dall'esecutato negli ultimi due anni:
 - anno 2023: € 1.286,25
 - anno 2024: € 674,33
 - Sommano: **€ 1.960,58**
- debito antecedente agli ultimi due anni dell'esecutato: **€ 6.812,57.**

L'Amministratore ha inoltre affermato che:



- i millesimi di competenza dei beni pignorati sono 190;
- il regolamento condominiale non esiste.

Ha infine inviato i quadri di spesa dai quali si possono dedurre gli importi riportati più sopra (all. 9).

14. VALORE DI MERCATO

Come si vede nel grafico sottostante, nel trevigiano le vendite, dopo una riduzione nel 2016, hanno avuto un aumento dal 2017 al 2020 per poi ridursi nel 2021 e nel 2022.



Il mercato immobiliare di Treviso ha una dinamicità medio alta; il livello di redditività della popolazione è molto alto.

Circa il prezzo attualmente ottenibile per il bene oggetto di stima, va osservato che:

- il fabbricato nel quale si trova l'appartamento ha oltre 60 anni, avendo avuto l'abitabilità il 13.10.1964;
- nel 2008 è stato eseguito un intervento di sostituzione dei serramenti e nel 2015 il restauro e la ridipintura delle facciate e dei poggiali; nulla risulta dunque essere stato fatto relativamente alla coibentazione che, in considerazione dello spessore delle murature perimetrali (cm 29), pare essere inesistente;

MASSIMO CALDERARO
INGEGNERE
PROVINCIA DI TREVISO - ORDINE
A 2237

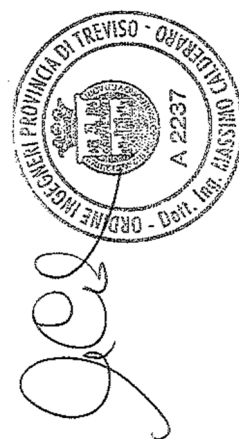
- a piano terra, il progetto prevedeva una Centrale Termica; nel corso degli anni, il locale ha perso la sua funzione, conseguentemente al fatto che ogni unità si è dotata di propria caldaia;
- la caldaia dell'appartamento pignorato (foto ap.42, ap.46), risulta presumibilmente non mantenuta, visto lo stato di abbandono dell'immobile, e non è noto se funzioni;
- l'edificio condominiale è privo di ascensore; l'appartamento risulta quindi difficilmente raggiungibile per persone anziane o con ridotta mobilità; l'appartamento potrebbe dunque tendenzialmente essere proposto a giovani coppie;
- l'appartamento si trova in una situazione funzionale e manutentiva abbastanza bassa;
- una buona parte dello strato di finitura di pareti e soffitti appare ammalorata e/o sollevata presumibilmente a causa:
 - di una coibentazione scarsa o inesistente;
 - di un uso non corretto dell'appartamento;
 - dell'utilizzo di una pittura non idonea.

Lo scrivente ritiene che, nella stima, si debba tener conto del costo del risanamento della finitura che risulta in fase di distacco e della ridipintura dell'intero appartamento con idonei prodotti antimuffa.

Il sottoscritto prevede quindi per l'appartamento, utilizzando i prezzi del Prezzario Regione Veneto 2004 e considerata l'I.V.A.:

- tinteggiatura con prodotto antimuffa previa
preparazione del fondo: € 5.858,53

Con l'esecuzione degli interventi indicati, l'immobile rimarrà comunque di basso



livello, in considerazione della ridotta qualità delle finiture, della coibentazione e degli impianti.

Lo scrivente peraltro evidenzia che i magazzini ed il garage hanno pavimento in battuto di cemento e, in alcune zone, sono affetti da umidità di risalita.

Per quanto detto, allo stato attuale gli immobili di cui si tratta potrebbero essere proposti solo alla fascia di utilizzatori con reddito più basso.

La banca dati OMI prevede per immobili situati nella zona semicentrale fra la zona centrale e la tangenziale, per abitazioni di tipo economico aventi uno stato di conservazione normale, quanto segue:

- appartamenti: prezzo unitario variabile fra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.600,00;

Esaminando la banca dati del sito "*borsinoimmobiliare.it*" si riscontra che, per immobili in stabili di seconda fascia situati nella zona semicentrale compresa fra la zona centrale e la tangenziale, risulta quanto segue:

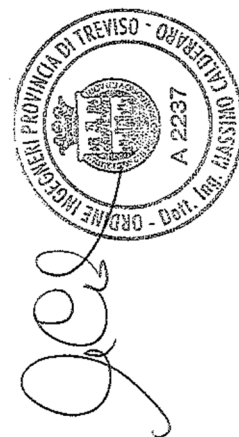
- appartamenti: prezzo unitario variabile fra €/mq 1.448,00 e €/mq 1.520,00;

Alcune agenzie immobiliari della zona, facendo specifico riferimento all'immobile pignorato, hanno stimato mediamente come congruo un valore unitario di €/mq 1.000,00, valore inferiore rispetto a quelli forniti dalle generiche banche dati in quanto relativi ad immobili di migliore qualità e/o costruiti più recentemente.

Il sottoscritto perito Stimatore, ritiene in conclusione che il prezzo unitario dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari alla media dei valori minimi esposti dalle due banche dati ridotti del 30% per quanto già esposto in precedenza; risulta quindi:

$$1/2 \times (1.400,00 + 1.448,00) \times 70\% = \text{€ } 996,80$$

valore che sostanzialmente corrisponde a quello indicato dalle agenzie immobiliari.



In tale ipotesi, il valore dei beni si assume quindi in prima battuta pari a:

mq 129,38 x €/mq 996,80 = € 128.965,56

Come evidenziato nel paragrafo 9.4, sono stati però riscontrati degli abusi comunali che potranno presumibilmente essere sanati con una spesa complessivamente pari a € 4.600,00

Nel paragrafo 13 lo scrivente ha poi segnalato che chi dovesse acquistare l'immobile dovrebbe corrispondere al condominio i seguenti importi:

- pagamenti non eseguiti dall'esecutato negli ultimi due anni: € 1.960,58
- spese straordinarie già deliberate in assemblea condominiale: € 3.648,37

Sommano: € 5.608,95

Detratti dal valore assunto in prima battuta tali importi e quello stimato in precedenza per risanare l'appartamento (€ 5.297,73), il valore di mercato dei beni pignorati resterebbe il seguente:

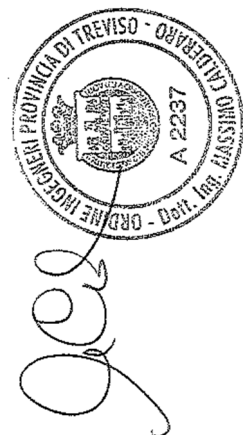
€ (128.965,56 - 4.600,00 - 5.608,95 - 5.858,53) = € 112.924,59

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 10%, riducendolo a € 101.632,13 che si arrotondano ad € 101.600,00.

16. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;



5. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;
7. Copia dell'atto d'acquisto;
8. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
9. Condominio;
10. Rilievo metrico.

Treviso, 03.10.2025

Ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Calderaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' around the top edge and 'Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO' around the bottom edge. In the center of the stamp is a coat of arms, and below it is the number 'A 2237'.

