

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 288/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Leonardo Bianco

promossa da

FALLIMENTO '

In persona del Curatore

rappresentato e difeso dall'A

nei confronti

dell'Esecutato

Creditori intervenuti:

Agenzia delle Entrate - Riscossione

* * * * *

Udienza di comparizione delle Parti fissata il 29/10/2025 ore 11:00

Esperto Stimatore: ing. Maurizio Lessi

* * * * *



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA e di PERIZIA di STIMA

INDICE

<i>RELAZIONE di PERIZIA di STIMA</i>	3
PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	6
1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE	6
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
1.3 CONFINI DEL LOTTO.....	7
1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI	7
1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	7
1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE	7
1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA	8
1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE RELATIVE PERTINENZE	8
1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA....	9
1.7.3 IMPIANTI.....	10
1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	11
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	14
1.11 DIVISIBILITÀ	14
1.12 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI	14
1.13 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	15



1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 19

1.15 RIEPILOGO 20

1.16 ELENCO ALLEGATI 20

* * * * *

RELAZIONE di PERIZIA di STIMA

PREMESSA

Il giorno 12/04/2025, l'Ill.mo G.E. dott. Leonardo Bianchi ha nominato il sottoscritto ing. Maurizio Lessi, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2714, residente nel Comune di Fontanelle (TV) in via Bornia, n. 29/2, quale C.T.U. - Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe, in conformità a quanto disciplinato dall'art.173 bis Disp. Att. c.p.c., invitando il sottoscritto a prestare giuramento con modalità telematica. L'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento è stata depositata in data 18/04/2025.

L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il giorno 29/10/2025.

Oggetto della perizia è un appartamento situato al piano primo facente parte di un complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio Stella", unitamente ad un posto auto e una cantina entrambi al piano terra oltre alle proporzionali quote condominiali sugli enti comuni all'intero complesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della consultazione dei documenti e degli atti allegati al fascicolo del pignoramento in oggetto sul portale dei servizi telematici, lo scrivente ha proceduto alle verifiche per accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c. .

Esaminati gli atti, in data 08/05/2025, si è proceduto con l'acquisizione telematica della



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso

documentazione catastale completa (copia nell'ALLEGATO 01).

In data 08/05/2025 sono state richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle (TV) informazioni riguardo la destinazione urbanistica degli immobili, le autorizzazioni edilizie, l'abitabilità degli edifici, la sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della Lg. 47/1985 combinato con l'art. 46 del DPR n.380/2001 (copia nell'ALLEGATO 08).

In data 21/05/2025, l'Agenzia delle Entrate ha certificato, a mezzo pec, che non risulta registrato alcun contratto di locazione per i beni oggetto del pignoramento. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

In data 22/05/2025 è stata richiesta all'Archivio Notarile di Treviso copia dell'Atto di Compravendita del 22/03/1996 Repertorio nr. 22881 – racc. 13542. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 02.

In data 10/06/2025 il Comune di Fontanelle (TV) ha inviato il certificato di nascita dell'Esecutato e, in data 18/06/2025, il Comune di Salgareda (TV) ha inviato il certificato di residenza dell'Esecutato (copia nell'ALLEGATO 03).

In data 17/07/2026 è stato contattato il I [REDACTED], ex amministratore del "Condomino Stella". Lo stesso dava informazione della rinuncia all'incarico dal 2016. Da allora la gestione del condomino avviene fra i condomini, e ad oggi la gestione è affidata al sig. Singh Inderjit. In data 03.09.2025 si è richiesta documentazione contabile per conoscere la situazione relativa al rapporto dare/ avere dell'Esecutato e per accertare eventuali insoluti relativamente all'annualità in corso e a quella precedente oggetto della solidarietà debitoria, oltre ad eventuali deliberazioni di spese straordinarie. E' stato richiesto, inoltre, il regolamento di condominio contenente le tabelle millesimali in quanto citato all'interno dell'Atto di Compravendita. .

Copia della documentazione è stata riportata nell'ALLEGATO 09).



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso

In data 02/09/2025 si è proceduto con l'acquisizione telematica della certificazione ventennale

delle iscrizioni e trascrizioni (copia nell'ALLEGATO 04) relative agli immobili oggetto

dell'esecuzione immobiliare.

Previo accordo con l'Esecutivo, in data 09/07/2025 il sottoscritto, alla presenza del delegato di

IVG di Treviso _____, custode dei beni pignorati e alla tutrice dell'Esecutato

effettuava un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima. Durante il

sopralluogo si sono eseguite tutte le verifiche necessarie ad accertare le caratteristiche

qualitative e quantitative di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico,

nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento. Contestualmente, lo

scrivente operava i rilievi dimensionali degli immobili ed i relativi rilievi fotografici. Lo

scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo in data 28/07/2025 per verificare la presenza o

meno della caldaia nella centrale termica in quanto, in occasione del primo sopralluogo, la

centrale termica non era accessibile per cambio serratura.

Copia del rilievo fotografico è riportata nell'ALLEGATO 06.

A seguito di contatti con le agenzie immobiliari della zona, sono state assunte informazioni

riguardo ai prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche ed ubicazione ai fini della

valutazione dei singoli cespiti eseguitati.

Eseguiti i sopralluoghi agli immobili ed acquisiti i dati necessari, il sottoscritto ha proceduto

con la redazione della presente “Perizia di Stima” e di tutti gli allegati acclusi.

In data 26/09/2025 è stata effettuata la verifica della presenza di eventuali ulteriori creditori

intervenuti dopo la data di giuramento del sottoscritto con esito negativo.

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso, in data 29/09/2025, a tutte le parti tramite posta

elettronica, mentre il deposito in Cancelleria della copia visionabile dalla Ditta Esecutata, in

quanto quest'ultima non ha eretto domicilio, è avvenuta in data 29/09/2025. Nell'invio della

presente relazione alle parti, il sottoscritto Esperto Estimatore ha ricordato il termine, non



superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 29/10/2025, per avanzare

eventuali osservazioni;

non avendo ricevuto osservazioni entro il suddetto termine, lo scrivente ha provveduto al

deposito telematico della copia digitale dell'elaborato peritale completo dei suoi allegati

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano a suddivisioni.

La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente

e non ne faciliterebbe la vendita.

È stato individuato UN UNICO LOTTO DI VENDITA: appartamento al piano primo con posto

auto e cantina al piano terra.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

COMUNE: FONTANELLE (TV)

INDIRIZZO: Via Dino Costariol, 5 int. 1

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Roma prendendo la laterale Via D. Costariol.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FONTANELLE (TV) – D674 VIA ROMA

CATASTO FABBRICATI – Sez. B – Foglio 6

m.n. 474 - sub 6 - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza 5 mq – Superficie Catastale 6 m² - PT - R.C. €

1,55;

m.n. 474 - sub 2 - Cat. C/6 - Cl. 3 - consistenza 11 mq – Superficie Catastale 11 m² - PT - R.C.

€ 31,25;

m.n. 474 - sub 9 - Cat. A/2 - Cl. 1 - consistenza vani 5 – Superficie Catastale 102 m² – Totale

escluse aree scoperte **: 99 m² - P1 - R.C. € 188,51;



oltre alla proporzionale parte di comproprietà delle parti e impianti comuni.

La documentazione tecnica catastale acquisita è stata riportata nell'ALLEGATO 01.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati: partendo da ovest con muro perimetrale esterno, proprietà privata e con proprietà condominiali.

1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI

Nell'Atto di Compravendita rep. n. 22881 del 22/03/1996 all'articolo nr. 5 si legge che “La parte alienante garantisce la piena e legittima titolarità del diritto trasferito e l'inesistenza di ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli derivanti dal rapporto condominiale” e all'articolo nr. 8 “Il trasferimento ha luogo con riferimento allo stato di fatto in cui l'oggetto attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti”.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

L'Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 22/03/1996 – Rep. n. 22881/13542 - Notaio

(TV) trascritto in data 23/03/1996 a Treviso ai nn. 7440/5955.

Copia dell'atto è riportato nell'ALLEGATO 02.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dall'esame del certificato notarile del 02/08/2024 sulla base delle informazioni al 31/07/2024

e della documentazione resa dall'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo

scrivente in data 02/09/2025 risulta che il bene pignorato è stato oggetto delle formalità a carico

dell'Esecutato riportate di seguito e nell'ALLEGATO 04.

1. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/07/2024 – Reg. Par. n. 20442 - Reg. Gen. n.

28084



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Rep. n. 4379 del

16/07/2024 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TREVISO - C.F.

80005620267 - a favore di]

_____ e contro l'Esecutato relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di

piena proprietà per la quota di 1/1.

Il pignoramento viene trascritto per la somma di € 15.637,71.- oltre interessi legali e

rivalutazione monetaria sull'importo capitale di € 9.099,25.- maturandi dal 01/03/2024, e

oltre a spese successive.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita è formato da un appartamento che si sviluppa al piano primo, oltre a cantina

e garage al piano terra, su di una palazzina avente più unità abitative, al quale competono le

proporzionali quote condominiali sugli enti comuni all'intero complesso immobiliare.

Il lotto è comprensivo della comproprietà dei seguenti BCNC: m.n. 474 sub 14 (area comune)

scale e disbrighi.

1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE

RELATIVE PERTINENZE

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale denominato “Condominio

Stella”, sviluppato su 3 piani fuori terra, che ospita n. 5 alloggi distribuiti sui vari piani, oltre a

n. 4 garage e cantine collocati al piano terra. Il condominio si affaccia direttamente su Via D.

Costariol, strada limitrofa al centro della frazione Lutrano nel Comune di Fontanelle. Il

condominio Stella presenta un vano scala comune, dal quale è consentito l'accesso alle unità

di pertinenza. L'area esterna di uso comune che circonda l'edificio è adibita a giardino, ad area

di accesso e manovra e verso i garage di proprietà, camminamenti. Nel complesso il

condominio si trova in uno stato di manutenzione mediocre.

Dalla corte comune si accede alla porta d'ingresso del condominio.



Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura, fondazione a trave rovescia in c.a.; i solai di piano sono in laterocemento, con andamento tetto dato dal sistema muricci tavelloni.

Il tetto dello stabile è a falde padiglione con manto di copertura in tegole di colore grigio le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata di color testa di moro.

Le pareti esterne sono intonacate a civile con tinteggiatura di colore beige e terra. Per i fori esterni l'oscuramento è garantito da tapparelle.

I davanzali e le soglie sono in marmo tipo trani.

Esternamente, l'area della corte comune è delimitata da pavimentazione realizzata con finitura in ghiaino lavato.

Il posto auto di competenza si trova nel garage al piano terra.

1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo dimensionale di massima dei locali interni dell'abitazione. Le misure rilevate risultano corrispondere, a meno di modeste differenze, a quelle indicate negli elaborati grafici allegati al progetto assentito, quindi di seguito si farà riferimento alle misure ricavabili da questi ultimi.

L'abitazione si compone un unico piano (sup.= superficie calpestabile):

Piano primo zona giorno, accessibile dal portoncino d'ingresso del pianerottolo, formata da un disbrigo con sup. pari a circa 6.15 mq, dal quale a sinistra si accede ad una sala da pranzo -cucina con sup. pari a circa 12,00 mq., e a destra nel soggiorno con sup. pari a circa 21,00 mq. proseguendo frontalmente si entra nel disbrigo della zona notte, con 3 camere che, in senso antiorario hanno sup. rispettivamente pari a pari a circa 16,72 mq, 8,10 mq e 11,4 mq. Nella zona notte trova posto un bagno con sup. pari a circa 4,86 mq. Dal soggiorno, come pure dalla cucina, si ha accesso ai balconi con sup. pari a circa 5,85 mq e 5,17 mq.

L'altezza del piano mediamente misura circa 2,85 m.



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso

Al piano terra, dall'ingresso comune, tramite porta battente si accede al garage di competenza

di dimensioni pari a circa 13,00 mq, e al ripostiglio cantina di competenza di superficie pari a

circa 6,40 mq. L'altezza del piano mediantemente misura circa 2,40 m.

I beni pignorati presentano finiture risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (1977) e, in particolare:

▪ PAVIMENTI e RIVESTIMENTI MURALI → piastrelle in ceramica di varie tipologie utilizzate come rivestimento dei pavimenti di Soggiorno/Cucina, Disimpegno, Bagno e Terrazze, mentre nelle camere i pavimenti sono rivestiti con parquet in legno. Le pareti di tutti i vani dell'alloggio sono intonacate e dipinte, con piastrelle ceramiche utilizzate come rivestimento nelle pareti del Bagno e della Cucina. Nel box auto e in cantina la pavimentazione è al grezzo in pavimento industriale in calcestruzzo e le pareti sono intonacate e dipinte.

▪ SERRAMENTI → porta d'ingresso blindata, porte interne in legno tamburato; le finestre e le portefinestre hanno struttura in legno con vetro camera, le tapparelle in materiale plastico quali elementi oscuranti. Il Garage presenta portone basculante in metallo e porte tamburate in legno per il collegamento con il vano scala comune. Nel complesso l'unità si presenta in un mediocre stato conservativo. Il singolo bene risulta in stato di abbandono e privo di manutenzione.

Per il dettaglio di tali finiture si rimanda al rilievo fotografico all'ALLEGATO 06.

1.7.3 IMPIANTI

Il lotto di vendita è dotato: dell'impianto idrotermosanitario; dell'impianto elettrico sotto traccia, allacciato alla rete elettrica, della protezione da scariche atmosferiche e dell'impianto di antenna televisiva.

L'alloggio è sprovvisto di riscaldamento autonomo. I condomini hanno dismesso il sistema centralizzato, lasciando privo di collegamento a fonti energetiche l'appartamento oggetto di perizia. Il bene è provvisto di elementi radianti (termosifoni) ma l'assenza di caldaia murale li rende inutilizzabili. Non vi è allacciamento alla rete metano; ogni unità ha apprestato l'uso di



bombole Gpl con posizionamento nel terrazzo per uso cucina.

L'impianto fognario è formato da vasche biologiche e Imhoff, in comune con altro condomino,

con necessità di svuotamento periodico.

1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Nel 1977 è stata rilasciata la licenza di abitabilità. Si ritiene che, sia gli interni sia gli esterni dei beni oggetto di perizia, siano stati scarsamente mantenuti nel tempo. Vi è presenza all'esterno di piccoli deterioramenti dovuti ad umidità con necessità di normale manutenzione. Internamente il lotto di vendita è in condizioni manutentive e conservative mediocri e necessità di ristrutturazione specialmente sotto il punto di vista impiantistico.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni che compongono il lotto e, di conseguenza, i fabbricati che sorgono sullo stesso,

secondo il vigente P.A.T., ricadono:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● nella A.T.O. n° 8 – Lutrano - Carta della Trasformabilità (Tavola 4) - disciplinata dall'art. 28 - delle N.T.A.; |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Nelle aree di urbanizzazione consolidata - Carta della Trasformabilità (Tavola 4) - disciplinata dall'art. 13 commi n.1-4 - delle N.T.A.; |
| <ul style="list-style-type: none"> ● negli ambiti Terreni Idonei a condizione “C” - Carta della Fragilità (Tavola 3) - disciplinata dall'art. 11- comma 4 delle N.T.A.; |

mentre secondo il Piano degli Interventi - P.I. - i terreni che compongono il BENE sono classificati come:

- Z.T.O. “C1” - Tav. 13.3.5 LUTRANO disciplinata dall’art. 34 delle N.T.O.;
- Carta delle Fragilità “Terreni idonei a condizione C” - Tav. 13 1.2b disciplinata dall’art. 14 delle N.T.O.;

Il tutto come meglio segnalato nell'ALLEGATO 07 in cui sono riportati gli estratti cartografici e
gli stralci delle norme degli strumenti urbanistici in vigore.



1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA

Situazione Tecnico Amministrativa

I beni del lotto sono stati costruiti in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie di cui si trova copia nell'ALLEGATO 08.

- Concessione edilizia n.12/1974 del 29/01/1974 per la Costruzione un fabbricato urbano;
- Pratica edilizia n.97/77 del 9.11.1977 per a Permesso di costruire in Variante a fabbricato urbano uso civile abitazione;
- Licenza di agibilità prat. n.97/77 del 30.09.1977 .

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle non sono emersi ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori successivi sui beni oggetto di stima.

Conformità fra stato di fatto e di progetto autorizzato

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame degli ultimi grafici progettuali, presentati con Variante in corso d'opera n.97/77 del 9.11.1977, il sottoscritto ha accertato che, dal punto di vista dimensionale, il realizzato è sostanzialmente conforme al progetto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Dalle misure effettuate in fase di sopralluogo si denota che per il fabbricato le differenze individuate non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.

Si precisa però che, a differenza di quanto indicato in progetto, vi sono le seguenti incongruenze:

Il ripostiglio-cantina di pertinenza risulta diviso in due, con presenza di un'antistanza. Qui



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso

trovano posto i contatori e salvavita di tutti i condomini.

Trattasi quindi di una difformità la cui regolarizzazione necessita di pratica edilizia, una Scia in sanatoria per diversa distribuzione. La fattibilità della regolarizzazione andrà verificata al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico comunale. Si stima una spesa pro-capite, comprensiva del pagamento della sanzione amministrativa oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, quantificabile in € 500,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

In direzione nord, esternamente al fabbricato vi è una tettoia in struttura lignea ad uso posti auto. Il Bene sono costituito da colonne e travature in struttura lignea con copertura in guaina bituminosa; la superficie approssimativa, ricavata da misura stimata sul posto, è di circa 40 mq.

A seguito del colloquio avuto con il Tecnico Comunale, si è valutata la possibilità di sanare la tettoia.

Ciò dovrà passare tramite atti di convenzione con i vicinanti, la verifica volumetrica della tettoia, pratica edilizia e relative sanzioni.

Trattasi, quindi, di una difformità la cui regolarizzazione andrà verificata al momento dell'acquisto con l'ufficio tecnico comunale. A fini cautelativi si stima una spesa pro-capite comprensiva del pagamento della sanzione amministrativa (oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabile in € 1.800,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

Conformità fra stato di fatto ed Accatastamento

Le rappresentazioni grafiche nelle schede catastali delle unità immobiliari (ALLEGATO 01),

risultano pressoché conformi allo stato di fatto. Resta da inserire, nel caso di sanatoria



urbanistica, la tettoia uso posti auto. La stima di quest'operazione, che deve essere eseguita da professionista abilitato, si valuta pari a € 500,00 (non vi è la necessità di aggiornamento planimetrico) a condomino.

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica della documentazione, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle (TV), il fabbricato risulta edificato in data anteriore all'entrata in vigore del Dgls 192/2005.

Prendendo in considerazione:

- la consistenza dell'U.I. (di superficie utile inferiore a 1000 mq);
- il suo stato di conservazione e di manutenzione generale;
- le modifiche che il fabbricato ha subito;
- il tipo di finiture e la qualità delle stesse;

si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di qualità energetica bassa.

Si presuppone, quindi, che l'U.I. appartenga ad una delle classi piu' basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano liberi ma occupati da beni mobili dell'Esecutato. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

1.11 DIVISIBILITÀ

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano ad eventuali suddivisioni. La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.

1.12 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio è al di sotto delle unità minime con obbligo di amministratore.



	PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso	
	Dalla documentazione recuperata, già dal 2016 l'amministrazione del Condominio è gestita da uno dei condomini. Non vi è obbligo di registrazione delle spese.	
	Dalla ricerca documentale è emerso che i millesimi di proprietà del comparto, ricavati dalle tabelle, sono:	
	225,02/1000 (appartamento + garage e cantina)	
	Da quanto appreso dall'Amministratore condominiale, da più anni le spese condominiali vengono ridistribuite fra i millesimi rimanenti, non addebitandole all'Esecutato, causa la sua persistente assenza. Si è rinunciato anche a rivalse legali. Ciò è evidente nella documentazione allegata con i verbali redatti.	
	Si quantificano come arretrati imputabili all'Esecutato, quelli derivanti dalla normale gestione del Condominio per l'anno in corso e il successivo, comprensivo di bollette utenze zone comuni, assicurazione sull'immobile e spese generali, quantificabili in € 800,00.	
	Inoltre, si segnala che non sono state deliberate spese straordinarie.	
	Le tabelle relative ai millesimi di proprietà, e i verbali delle sedute sono contenuti nell'ALLEGATO 09.	
	1.13 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	
	La stima del più probabile valore di mercato è stata affrontata applicando il procedimento sintetico-comparativo, individuando il valore commerciale unitario di mercato di immobili simili compravenduti nella zona di Fontanelle (TV), sia mediante una ricerca presso agenzie immobiliari, ma anche in conformità ai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).	
	Dal valore commerciale base individuato (€/mq) si giunge al valore medio di riferimento del	
	pag. 15/21	



lotto di vendita tenendo conto: della tipicità e consistenza dei beni; della destinazione autorizzata ed accatastata; dell'ubicazione e posizione; dello stato generale di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trovano i beni, in base anche all'anno di costruzione; della sistemazione, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche scelte per i locali; gli oneri e le servitù, attive e passive, di qualsiasi specie; dello stato di disponibilità del bene.

Superficie commerciale

Il calcolo della consistenza superficiale commerciale dell'U.I. viene eseguito considerando la superficie esterna lorda (SEL): "... *area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. ...*" (Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI). La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità; lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri e le colonne interne; lo spazio di circolazione verticale costituito dalla scala e lo spazio di circolazione orizzontale, costituito dall'ingresso e dai disimpegni. Le SEL dei vani dell'immobile pignorato sono state calcolate utilizzando le dimensioni ricavate dalla restituzione grafica del progetto depositato verificate in sede di sopralluogo.

Nella determinazione della superficie commerciale, le superfici secondarie (balconi, terrazzi e simili, porticati/logge ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, autorimesse, soffitte,

PIANO	DESTINAZIONE	PROPRIETÀ	SEL [mq]	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
PIANO TERRA	GARAGE CANTINA E	100%	21,13	x 0,5	= 10,57
PIANO TERRA	LOCALI RESIDENZIALI	100%	94,58	x 1	= 94,58
	TERRAZZE	100%	9,82	x 0,4	= 3,93
	TOTALE SEL		125,53		
				TOTALE	109,08



cantine, ecc.) sono aggiunte alle superfici principali (locali residenziali) in ragione dei rapporti mercantili.

Stima del lotto di vendita

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Fontanelle (TV), con riferimento alla zona SUBURBANA/FRAZ. LUTRANO, per le abitazioni di tipo civile considera lo stato conservativo "Ottimo" e riporta le seguenti quotazioni per il valore di mercato: minimo €/mq 970,00 – massimo €/mq 1.100,00 (con riferimento alla superficie lorda).

I valori sono in linea con quelli indicati nel sito

<https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari>, che riporta i valori di natura

statistica secondo l'oscillazione dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale,

sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate

Omi, Istat e Banca d'Italia. Si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame.

minimo €/mq 725,00 – massimo €/mq 818,00 (con riferimento a stabili in 2° fascia).

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti

immobiliari dei beni simili ubicati nel Comune di Fontanelle, si rilevano di seguito quelli più

indicativi:

Annuncio 1: Fontanelle (Treviso) Quadrilocale in vendita in Via Vallonto

vendita appartamento di circa 113 m² totali, situato al primo piano di una palazzina di due piani.

Costruito nel 1984, l'immobile si presenta in discreto stato e si compone come segue: ingresso,

soggiorno con accesso a comoda terrazza, cucinino, due camere da letto matrimoniali di cui

una con terrazza, una stanza studio, ripostiglio ed un bagno finestrato.

L' immobile, inserito in tranquillo contesto condominiale di sole sei unità è dotato di



PERIZIA DI STIMA - Procedura Esecutiva n. R.G.E. 288/2024 - Tribunale di Treviso

riscaldamento autonomo con bassissime spese di gestione e comodo a tutti i primari servizi.

A completare la proprietà garage e cantina al piano interrato . Valutazione 130.000,00 euro.

Superfície 113 mq (1150,00 €/mq);

Annuncio 2: Fontanelle appartamento termoautonomo

appartamento termoa autonomo in piccola palazzina: soggiorno, cucina, servizi, tre camere, cantina, posto auto e terrazzo Prezzo 118.000,00 euro. Superficie 60,00 mq (1.966,67 €/mq).

Annuncio 3: Appartamento in vendita in Via Casette, Fontanelle

Fontanelle - In zona centrale a Lutrano, comodo a tutti i servizi primari, disponiamo di un grande appartamento all'ultimo piano con buona esposizione solare. L'immobile è composto da ingresso, cucina abitabile con terrazzino, ampio soggiorno separato, zona notte con camera matrimoniale e due camere singole. Completa l'immobile un bagno finestrato con terrazzino e un funzionale ripostiglio. All'interrato garage singolo, spese condominiali minime.

Prezzo 125.000,00 euro. Superficie 115,00 mq (1.086,96 €/mq).

Una volta effettuate le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con una media aritmetica dei valori al metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da applicare ai beni in oggetto:

$$(1.035,00 \text{ €/mq} + 771,50 \text{ €/mq} + 1.401,21 \text{ €/mq})/3 = 1.069,23 \text{ €/mq}$$

Considerando che il lotto di vendita:

- fa parte di un fabbricato la cui realizzazione è terminata nel 1977;
- è inserito in un contesto urbanistico limitrofo al centro della località;
- che l'immobile ha finiture non di pregio con una dotazione impiantistica parzialmente assente;
- che l'immobile ha condizioni conservative e di manutenzione mediocri;
- è libero ma occupati da beni mobili dell'Esecutato;



- necessita di ristrutturazione;

e a fronte di quanto fin qui sviluppato e considerato, trattandosi di un immobile di non particolare pregio ed interesse, lo scrivente ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **1.050,00 €/mq.**

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano i beni, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non. Variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi, difformità, non conformità non riportate in perizia, non modificano la valutazione del lotto.

Si stabilisce un **prezzo unitario di 1050,00 €/mq.**

Riassumendo:

Valore commerciale del lotto di vendita	€	114.534,00
Spese da detrarre per:		
Spese condominiali (residuo 2025 + annu.2026)	€	-800,00
Spese sanatoria e accatastamento	€	-2.800,00
VALORE DI STIMA	€	110.934,00

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di stima, considerando che:

- devono essere rispettati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, considerando però che non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione;
- la condizione di vendita a volte si accompagna alla difficoltà di visionare l'immobile;
- non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene;
- la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sui beni;
- il regime di vendita è forzato e non di libero scambio;



– la procedura prevede un termine temporale prefissato per la commercializzazione del lotto, di conseguenza l’insufficiente permanenza del bene sul mercato ne svaluta il valore e l’appetibilità;

Secondo le motivazioni esposte, per ricavare il valore di vendita forzata del lotto, si considera una percentuale di abbattimento del valore di mercato dei beni del 20%, ottenendo:

Valore commerciale lotto di vendita	€	114.534,00
Percentuale di abbattimento	20%	-22.906,80
Spese condominiali (residuo 2025 + annu.2026)	€	-800,00
Spese sanatoria e accatastamento	€	-2.800,00
		88.027,20
Arrotondamento		27,20
VALORE DI VENDITA FORZATA	€	88.000,00

1.15 RIEPILOGO

Per la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, che formano il LOTTO DI VENDITA, il **PREZZO A BASE D’ASTA** proposto è pari ad € **88.000,00 (Euro ottantomila/00)**.

Si ricorda che sarà cura della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all’art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c..

1.16 ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01 – Documentazione tecnica catastale
- ALLEGATO 02 – Atti di provenienza
- ALLEGATO 03 – Copia dei certificati con i dati anagrafici dell’Esecutato e copia certificato Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione
- ALLEGATO 04 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 05 – Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 06 – Rilievo fotografico



ALLEGATO 07 - Estratti cartografici degli strumenti urbanistici in vigore

ALLEGATO 08 – Copia delle pratiche edilizie e rilievo difformità

ALLEGATO 09 – Verbali assemblea e millesimi di proprietà

ALLEGATO 10 – Scheda dell’ordinanza di vendita

Fontanelle (TV), 20 ottobre 2025.

C.T.U. Esperto Stimatore

ing. Maurizio Lessi

