

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n. 446/2023
G.E. Dott. Leonardo Bianco
Prossima udienza 07.05.2025 ore 12,15.
Promossa da
Condominio PASUBIO con sede in Cordignano (TV)
(con <i>Avv.ti Giuseppe Maso e Chiara Miorin del foro di Treviso</i>)
contro
ESECUTATO
RELAZIONE PERITALE
Conegliano 18 febbraio 2025
Il perito
<i>Dott. Geom. Roberto Piccin</i>



<p style="text-align: center;">TRIBUNALE DI TREVISO</p>
<p style="text-align: center;">SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI</p>
<p>Esecuzione immobiliare n. 446/2023 promossa da Condominio PASUBIO</p>
<p>Codice Fiscale: 93001390264 con sede in Cordignano (TV), Frazione di</p>
<p>Pinidello, Via Pasubio Nord 139, con Avvocati Giuseppe Maso e Chiara</p>
<p>Miorin del Foro di Treviso, con domicilio eletto presso lo studio in</p>
<p>Vittorio Veneto (TV), Piazza Meschio n. 2.</p>
<p>Prossima udienza 07.05.2025</p>
<p style="text-align: center;">RELAZIONE DI STIMA</p>
<p>delle unità immobiliari site in Comune di Cordignano, nella frazione di</p>
<p>Pinidello, Via Pasubio Nord 139, in piena proprietà per 1/1 all'esecutato.</p>
<p>1.0 - PREMESSE</p>
<p>- Con ordinanza in data 31.08.2024, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott.</p>
<p>Leonardo Bianco nominava quale esperto stimatore, nel procedimento di</p>
<p>cui sopra, il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il</p>
<p>30.10.1959, con studio professionale in Conegliano via Immacolata di</p>
<p>Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D, iscritto al Collegio</p>
<p>dei Geometri della provincia di Treviso al n. 1826, che in data 07.09.2024</p>
<p>accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.</p>
<p>- Il G.E. con lo stesso provvedimento del 31.08.2024 nominava quale</p>
<p>custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del</p>
<p>debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.</p>
<p>- Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha</p>
<p>provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate</p>
<p>Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio per la richiesta della</p>
<p style="text-align: center;">3</p>



documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni presso: Ufficio Tecnico del Comune di Cordignano, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode, si è controllato, verificato, ripreso con documentazione fotografica e rilievo metrico, le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

1.1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista e considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esecuzione, consistente in un appartamento al piano primo in fabbricato condominiale di otto alloggi (edificato nel 1977) e di locali cantina e garage al piano seminterrato, lo scrivente ritiene che non sussistano i presupposti per la divisibilità e che il compendio costituisca un unico lotto.

1.2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate si trovano nell'estrema periferia della frazione di Pinidello, in Comune di Cordignano, Via Pasubio Nord al civico 139, con accesso carraio e pedonale da strada privata e innesto sulla Strada Provinciale 71 del Ponte della Muda a media densità di



traffico. L'alloggio è ubicato a 3,2 km. dal centro cittadino e a 1,2 km. dal centro della frazione, lontano da tutti i servizi primari.

1.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Cordignano - Sezione C - Foglio 3

Mappale n. 1 Subalterno 7 in Via Pasubio Nord n. 139 piani S1-1,

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale

totale 84 m² - Rendita € 326,66.

Mappale n. 1 Subalterno 15 in Via Pasubio Nord piano S1, Categoria C/6

– Classe 2 – Consistenza 12 m² - Superficie Catastale totale 12 m² -

Rendita € 51,13.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali per indirizzo e

numero civico e hanno individuato gli immobili del compendio pignorato.

1.4 - CONFINI

L'intero lotto, sul quale insiste il fabbricato che comprende le unità

immobiliari in esecuzione confina a nord con la Strada Provinciale 71 del

Ponte della Muda (Via Pasubio Nord) a est con particelle numeri 228 e

226, a sud con particelle numeri 2, 698 e 3 e a ovest con particelle numeri

557 e 2.

1.5 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica,

alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi

civici. Non si sono riscontrate servitù se non quelle venutesi a creare per

frazionamento dell'intero edificio, stabilite e poste in essere dalla Legge.



1.6 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto di cui al Catasto Fabbricati Comune di Cordignano, Sezione C – Foglio 3 mappale n. 1 sub. 7 e sub. 15, è intestato in piena proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato e allo stesso pervenuto in forza dell'atto di compravendita in data 27.02.2015, Rep. n. 15.130 e Racc. n. 5.520 ai rogiti del Dott. Paolo Broli, Notaio in Conegliano (TV), trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 27.03.2015 al n. 8.037 del R.G. e al n. 5.899 del R.P.

1.7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1 - Ipoteca legale derivante da compravendita, in data 27 febbraio 2015 al n. 15.130 di Repertorio e al n. 5.120 di Raccolta ai rogiti del Dott. Paolo Broli, Notaio in Conegliano (TV), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 marzo 2015 al n. 8.038 del R.G. e al n. 1.228 del R.P. a favore del Signor [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario – Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e a favore della [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario – Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/2 e per la complessiva somma di € 50.000,00 di cui capitale € 50.000,00 - contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

2 - Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna in data 19.10.2021 al n. 5.353 di Repertorio, del Tribunale di Treviso, Codice Fiscale: 80027950262 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in



data 31 maggio 2022 al n. 20.929 del R.G. e al n. 3.470 del R.P. a favore di
Condominio Pasubio – Codice Fiscale: 93001390264, con sede in
Cordignano (TV) frazione di Pinidello, Via Pasubio Nord 139,
rappresentata dall'amministratore pro tempore [REDACTED] Codice
Fiscale: [REDACTED] e domicilio eletto presso [REDACTED]
[REDACTED] Strada Castellana 10B Treviso,
per la somma di € 25.000,00 contro esecutato per il diritto di piena
proprietà per la quota di 1/1.
TRASCRIZIONI:
1. Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di
Treviso Codice Fiscale 80005620267 in data 11.12.2023 Rep. n. 8.331,
trascritto in data 11/01/2024 ai numeri R.G. 1.017 - R.P. 762, a favore di
Condominio Pasubio – Codice Fiscale: 93001390264, con sede in
Cordignano (TV) frazione di Pinidello, Via Pasubio Nord 139, con
domicilio ipotecario eletto presso Studio G. Sannazzari, Codice fiscale:
93001390264, Strada Castellana 10B Treviso, contro esecutato per il diritto
di piena proprietà per la quota di 1/1.
1.8 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO
Il lotto consta in un appartamento al piano primo di circa 93,28 m² di
superficie commerciale comprensivo di cantina e garage al piano
seminterrato, in fabbricato residenziale di otto unità, edificato nel 1977.
Il piano seminterrato è adibito a locali di servizio delle unità residenziali,
locali destinati a garage, cantine, alloggiamento contatori e centrale
termica.
Al piano primo l'appartamento è costituito da ingresso – soggiorno -



pranzo con angolo cottura open space, terrazzo, corridoio, ripostiglio, camera singola, camera doppia e un bagno.

La struttura compositiva è del tipo intelaiato con pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, la muratura di tamponamento esterna è in bimattoni da cm 26, legata con malta cementizia. Il muro interno di spina e quelli divisori tra unità, è in doppio tavolato di laterizio forato, accostato in modo da formare intercapedine riempita con materiale isolante drl tipo polistirolo espanso.

La struttura di copertura è costituita da tavellonato sottotegola appoggiato su muri in forati laterizi da cm. 8, costruiti lungo l'asse dei tavelloni e sagomati superiormente sulla pendenza della falda. Manto in tegole.

Le finiture interne ed esterne sono modeste, tipiche dell'epoca; serramenti in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili, porte interne in legno tamburato, parte cieche, parte a vetri.

I pavimenti della zona giorno di diversa tipologia e fattura sono in piastrelle ceramicate come i rivestimenti del bagno e della cucina, mentre i pavimenti delle camere sono in listoncini di rovere.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è del tipo condominiale con generatore di calore a gasolio; l'impianto è stato oggetto di manutenzione straordinaria per adeguamento al D.Lgs n. 102/2014 in data 30.11.2016. Il riscaldamento è distribuito da elementi radianti in acciaio.

L'impianto elettrico risulta rimaneggiato e privo della garanzia di conformità alla normativa vigente. La distribuzione delle linee è



realizzata sotto traccia.

L'unità residenziale presenta diverse infiltrazioni per umidità e formazione di muffe; nel complesso ha un grado di finitura mediocre ed è in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Il lotto è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

Piano seminterrato:

1 – Cantina	m ² .	9,76
-------------	------------------	------

2 – Garage	m ² .	17,35
------------	------------------	-------

Piano primo:

3 – Ingresso – soggiorno – pranzo con angolo cottura	m ² .	31,84
--	------------------	-------

4 – Terrazza	m ² .	6,26
--------------	------------------	------

5 – Corridoio	m ² .	4,70
---------------	------------------	------

6 – Ripostiglio	m ² .	0,70
-----------------	------------------	------

7 – Camera singola	m ² .	9,22
--------------------	------------------	------

6 – Camera doppia	m ² .	14,61
-------------------	------------------	-------

12 – Bagno	m ² .	4,76
------------	------------------	------

Totale superfici interne nette complessive	m².	99,20
---	-----------------------	--------------

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per i locali accessori diretti (garage, magazzini e locali di deposito) si quantifica nella misura del 50%; le terrazze si calcolano al 25% fino a 25 m².

Piano seminterrato accessori all'abitazione

Cantina	mq.	11,36 x 0,50	= m ² .	5,68
---------	-----	--------------	--------------------	------



Garage	mq.	19,67	x	0,50	= m².	9,84
Piano primo abitazione						
Abitazione	mq.	75,99	x	1,00	= m².	75,99
Terrazza	mq.	7,08	x	0,25	= m².	1,77
Totale superficie omogeneizzata					= m².	93,28
<i>La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente m². 99,20. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, (superficie omogeneizzata) misura complessivamente m². 93,28.</i>						
Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Cordignano, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.						
Considerato:						
- che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005,						
- che successivamente a tale data non risulta siano stati eseguiti interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso,						
- considerati altresì la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio alti, indice di una scadente qualità energetica.						
1.9 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.						
L'unità edilizia insiste nel P.I. del Comune di Cordignano in ambito residenziale consolidato (AR1), regolamentato dall'Art. 18 delle NTO.						



Gli ambiti residenziali consolidati riguardano le parti del territorio

totalmente o parzialmente edificate, con modalità di intervento diretto o

con strumento urbanistico attuativo.

Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione

della norma specifica (Art. 38).

Per tutti gli altri edifici sono ammesse:

- manutenzioni ordinarie e straordinarie;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia e urbanistica;

- nuova costruzione e ampliamento;

- demolizione con o senza ricostruzione.

Densità fondiaria 0,80 m³/m². Nel caso di ristrutturazione edilizia di

edifici con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento

del volume esistente. Aumento volumetrico per interventi ad elevata

sostenibilità ambientale (Art. 16). Aumento volume urbanistico,

dell'ambito d'intervento di 0,2 m³/m² con il concorso dei diritti

edificatori prodotti attraverso l'utilizzo di strumenti premiali. Altezza

massima 9 m.

Il P.I. individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati

a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004. Tale

vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per

il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile

ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica

in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto

esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli



interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 8 (Credito Edilizio).

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Cordignano è stata reperita la seguente documentazione:

1 – Licenza di esecuzione di lavori edili n. 841 Prot. n. 1917 – Pratica n. 737/76 del 28.01.1977, per la costruzione di un fabbricato a otto appartamenti.

2 – Presa d'atto del 28.05.1977 dell'Ufficio Genio Civile di Treviso Sezione 3^ per variazione di intestazione del progetto approvato con nota n. 11.569 del 24.01.1977.

3 – Comunicazione inizio lavori in data 10.03.1977, affidati all'impresa
■ Della Libera Giacomo con sede in Vittorio Veneto.

4 – Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile di Treviso n. 583 del 03.03.1977.

5 – Elaborato grafico approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 01.10.1976 Prot. n. 5.229.

6 – Permesso di abitabilità n. 737/76 P.E. del 03.11.1978.

7 – Certificato relativo alle opere eseguite del Genio Civile di Treviso Prot. n. 6.785 del 24.05.1977.

8 – Certificato di Collaudo redatto dal Dott. Ing. Silvio Gallina di Treviso in data novembre 1977.

9 – Permesso di costruire in sanatoria n. 1325/1986 del 15.02.2016 su istanza di condono, per spostamento di alcuni fori su fabbricato



plurifamiliare.
10 – Autorizzazione ambientale per interventi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico n. 3.777 dell'11.03.2002, Pratica SE 1.325 presentata in data 29.09.1986 al n. 7.267 di protocollo.
11 – Elaborati grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria,
12 – CILA per interventi di edilizia libera opere di adeguamento dell'impianto termo – sanitario condominiale, Pratica edilizia n. 1.673/1 del 09.12.2016.
Altre pratiche edilizie: P.E. n. 79/1986 – Installazione tende da sole; P.E. n. 063/2002 – Autorizzazione, realizzazione canna fumaria a condomina;
P.E. n. 022/2002 – Autorizzazione, installazione stufa a condomino.
Con quanto sopra premesso, si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali, e gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Le difformità riscontrate sono sanabili e indentificate negli elaborati grafici di rilievo con un costo preventivato per presentazione documenti, SCIA in sanatoria, variazione catastale, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, catastali e spese tecniche un importo di = € 2.500,00
- al piano seminterrato: minime differenze nel posizionamento delle tramezzature.
- al piano primo: leggere differenze nel posizionamento delle tramezzature e demolizione di pareti divisorie tra cucina, soggiorno e ingresso.
1.10 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è occupata



dall'esecutato.

1.11 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Il condominio "Pasubio" al quale le unità appartengono, ha un credito nei confronti dell'esecutato al Consuntivo 31.03.2024 di € 24.233,62 e una ripartizione di preventivo dal 01.04.2024 al 31.03.2025 di € 1.771,90 per spese ordinarie. **(Allegato 8).**

Si dovrà considerare quindi l'art. 63 comma 4 del Codice Civile che recita:

"Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

1.12 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo MCA (Market Comparison Approach) mediante confronto tra immobili simili nel mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili similari riscontrati nell'ambito territoriale, da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità del fabbricato, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.



In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato dei beni comparabili, nonché immobili posti nelle immediate vicinanze in vendita presso agenzie immobiliari, considerato il prezzo a m², con media mediata, per conoscenza professionale del mercato, oltre a interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, comparazione con la banca dati delle quotazioni immobiliari e l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, immobili in recenti esecuzioni, valutata la caratteristica di ciascun immobile, applicati gli opportuni correttivi, si determina un prezzo a m² di superficie commerciale come sottoindicato.

LOTTO UNICO:

Abitazione ai piani seminterrato e primo

Superficie commerciale:

mq.	93,28 x € 750,00	= €	69.960,00
------------	-------------------------	------------	------------------

In arrotondamento	= €	70.000,00
--------------------------	------------	------------------

A dedurre - sanatoria edilizia	= €	2.500,00
---------------------------------------	------------	-----------------

Sommano	= €	67.500,00
----------------	------------	------------------

1.13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno sconto del 20%



