

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Procedura Esecutiva n. R.G.E. 337/2024**

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

\* \* \* \* \*

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 24.06.2025.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 21.01.2026.

\* \* \* \* \*

**PERIZIA di STIMA**

**INDICE**

Operazioni Peritali. ....	3
0. FORMAZIONE DEI LOTTI. ....	3
Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato. ....	3
1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI. ....	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....	3
3. CONFINI DEL LOTTO. ....	4
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE. ....	4
5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. ....	5
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. ....	5
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO. ....	6
7.1. Consistenza. ....	8
7.2. Impianti. ....	9
7.3. Stato di conservazione. ....	9
8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI – CANONE DI LOCAZIONE. ....	9
8.1. Destinazione urbanistica. ....	9



8.2. Pratiche edilizie.....	10
8.3. Accatastamento.....	10
8.4. Conformità edilizia.....	11
8.5. Attestato di certificazione energetica.....	11
9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	11
10. DIVISIBILITÀ.....	11
11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12
11.1. Valore unitario.....	12
11.2. Superficie commerciale.....	12
11.3. Stima.....	12
12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	13
13. RIEPILOGO.....	13
14. ELENCO ALLEGATI.....	13

\* \* \* \* \*

## **PERIZIA di STIMA**

Il giorno 20.06.2025, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 337/2024 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 24.06.2025. L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata al 21.01.2026.

Oggetto della perizia è un alloggio di tipo popolare sito in Castelfranco Veneto (TV). L'immobile è dotato di area scoperta di pertinenza e posto auto scoperto.

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.



### **Operazioni Peritali.**

Il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0. accluso alla presente perizia.

### **0. FORMAZIONE DEI LOTTI.**

#### **Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.**

I beni, oggetto di pignoramento, formano un unico lotto di vendita, composto da un'abitazione al piano terra di un edificio composto da quattro alloggi, oltre ad un'area scoperta di pertinenza e ad un posto auto scoperto, siti in Castelfranco Veneto (TV).

La quota pignorata corrisponde all'intera proprietà dell'Esecutato.

### **1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI**

I beni pignorati sono siti al civico n. 21 di via Alabardi, a Castelfranco Veneto (TV).

L'accesso sia pedonale che carraio all'immobile avviene da via Alabardi.

Lo scoperto che circonda l'edificio si affaccia, a nord, sui binari dei treni, ad ovest, sul parcheggio sud della stazione ferroviaria, mentre verso sud e verso est si sviluppa una zona residenziale, servita. Nel raggio di circa m 800,00, infatti, si possono, ad esempio, raggiungere a piedi una farmacia, un supermercato, la scuola primaria e quella dell'infanzia oltre alla stazione ferroviaria. Il Municipio di Castelfranco Veneto dista, invece, a piedi, km 1,50.

### **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dai beni così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Veneto (TV), Sez. D, Foglio 5:

- particella n. 184, sub. 1, cat.: A/4, cl.: 4, consist.: 5 vani, superf. catastale totale: 74 mq, totale escluse aree scoperte\*\*: 73 mq, R.C.: € 216,91, indirizzo: via



Alabardi n. 21, piano: T (\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"),

- particella 491, sub. 80, cat.: C/6, cl.: 1, consist.: 15 mq, superf. catastale: 15 mq, R.C.: € 24,79, indirizzo: via Alabardi piano: T,

- particella 491, sub. 3, cat.: F/1, consist.: 33 mq, indirizzo: via Alabardi

oltre a, così come indicato nell'Atto di Provenienza: "*...i proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ivi compreso l'area scoperta mappale 491 sub 1 di mq. 1225 (comune ai mappali 184 sub 1-2-3-4), l'area esterna mappale 491 sub 44 di mq. 693, (comune a tutti gli alloggi dei mappali 184 - 492 - 493 - 494 - 495 - 497 - 1802 - 1803), l'area coperta e quant'altro di uso comune e condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. ...*".

### **3. CONFINI DEL LOTTO.**

Posto che non risulta disponibile l'elaborato planimetrico della part. 184, l'alloggio, sub. 1 della part. 184, confina, da nord, in senso orario, con: affaccio su scoperto, vano scale condominiale, alloggio di terzi, affaccio su scoperto, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

Il posto auto scoperto, sub. 80 della part. 491, confina, da nord, in senso orario, con i subb. 79, 1, 82 e 81 della part. 491 e part. 3228, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

L'area scoperta, sub. 3 della part. 491, confina, da nord, in senso orario, con: subb. 1, 8 e 82 della part. 491, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

### **4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.**

Nell'Atto di Compravendita Notaio dott. Giorgio Merone in Camposampiero (PD), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, rep. 150587 racc. 39603, del 23.02.2006, si legge che i beni sono stati venduti all'Esecutatoo "*...nello stato di*



fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, come alla parte venditrice pervenuto con atto in data 22.4.2004 n. 181750 rep. notaio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 3.5.2004 n. 660, trascritto a Treviso il 6.5.2004 ai nn. 19198/12370 ...”.

#### **5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

L'Esecutato è pieno proprietario del lotto di vendita costituito dai beni individuati al precedente paragrafo 2., in forza dell'Atto di Compravendita rep. 150587 racc. 39603 del 23.02.2006 Notaio dott. Giorgio Merone in Camposampiero (PD), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova. L'Atto risulta essere stato trascritto il 01.03.2006 ai n.ri 9615/5640.

Si evidenzia che il titolo legittimante il possesso dei beni ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 04.09.2024.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 4.b.

#### **6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

Sui beni pignorati gravano, alla data del 11.09.2024, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Certificazione Notarile in Atti, redatta dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV), iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Pavia:

“... **Iscrizione NN 9614/2320 del** , nascente da ipoteca volontaria — concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Merone Giorgio, in data 23/02/2006 n.rep. 150586/39602 a favore di ...” SOGGETTO 1 “... contro ...” SOGGETTO 2 “... importo capitale euro 129.000,00, importo totale euro 258.000,00 durata anni 20

*Debitori non datori di ipoteca:* ” ESECUTATO



*“... Trascrizione NN 32256/23518 del 04/09/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV) in data 23/08/2024, rep. n. 6082/2024 a favore di ...” CREDITORE PROCEDENTE “... contro ...” ESECUTATO.*

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 18.12.2025, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sui beni individuati al precedente paragrafo 2.

## **7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'edificio che comprende l'alloggio pignorato fa parte di un complesso di numero nove fabbricati costruiti dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Treviso.

Indicazioni sull'epoca di realizzazione del compendio possono essere ricavate nell'atto di provenienza di cui al precedente paragrafo 5., ove viene dichiarato che *“... le opere ... sono state iniziate anteriormente al 1.9.1967 e che successivamente non sono state eseguite opere richiedenti concessione od autorizzazione ...”*.

Il fabbricato di interesse è sito alla fine di via Alabardi.

Le aree esterne in parte sono asfaltate, in parte sono adibite a verde. In alcune zone, sono stati ricavati degli orti. Sono, altresì, presenti alcuni box in lamiera.

L'edificio presenta due piani fuori terra ed ha copertura sostanzialmente a quattro falde in coppi. Dai progetti forniti dal Comune, si rileva che la pianta del fabbricato è inscrivibile in un rettangolo di lati pari a m 17,20 e m 9,73.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, fatta eccezione per la porzione di prospetto al piano terra ove si apre il portoncino da cui si accede



al bene oggetto di stima, porzione che è stata tinteggiata in rosso bordeaux. I fori finestra e porta finestra sono chiusi da scuri in legno tinteggiati di verde scuro. I serramenti sono in legno e vetro semplice. Facciate, scuri e serramenti risultano scrostati in vari punti. Il prospetto che guarda a nord, verso la linea ferroviaria, presenta muffe diffuse.

Si ritiene d'uopo specificare che è stato eseguito un rilievo dimensionale dettagliato di tutti i vani che formano l'unità immobiliare a destinazione residenziale. Lo schema del rilievo è accluso alla presente relazione.

Alla luce del fatto che non sono stati reperiti gli elaborati grafici di progetto originari autorizzati, la scrivente ha fatto riferimento all'elaborato grafico fornito dal Comune ed allegato alla pratica 1983/301.

Poiché le dimensioni rilevate sono risultate sostanzialmente corrispondere a quelle riportate nel suddetto grafico, le superfici calpestabili riportate nel seguito saranno desunte da quanto dichiarato a progetto, con la specifica che, per le misure non indicate a progetto, si farà riferimento a quelle rilevate sul posto.

Per le superfici dell'area scoperta e del posto auto scoperto, invece, verranno richiamate le superfici riportate nelle relative visure catastali storiche per immobile.

Per il dettaglio delle finiture, infine, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

L'ingresso all'abitazione in esame è indipendente e si apre sul vano cucina, di circa mq 17,94. Dalla cucina, si accede ad un corridoio di mq 4,66, che conduce al bagno di circa mq 4,60 ed ad ulteriori numero tre vani dalle superfici calpestabili pari a mq 10, mq 10,31 e mq 15,94. In definitiva, la superficie calpestabile dell'alloggio risulta complessivamente pari a circa mq 63,45, mentre l'altezza interna dei locali varia da circa m 2,85 a circa m 2,90. Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco e risultano, in generale, ammalorati per



presenza importante di muffe. Un porzione delle pareti della cucina è rivestita, per una certa altezza, con piastrelle color latte. I pavimenti sono rivestiti da piastrelle con finitura tipo graniglia sui toni del beige chiaro, fatta eccezione per il bagno, dove pavimenti ed una porzione delle pareti è rivestita da piastrelle grigie. Nel bagno sono presenti wc con cassetta esterna, lavabo a colonna, piatto doccia ed attacchi per la lavatrice.

La superficie catastale del posto auto risulta essere pari a mq 15,00, mentre quella dell'area scoperta è indicata pari a mq 33,00.

#### **7.1. Consistenza.**

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 7.

Il Sistema Italiano di Misurazione non prevede specifici rapporti mercantili per le superfici accessorie comprese nel presente lotto. Verrà, pertanto, applicato l'indice previsto per i giardini di uso esclusivo di appartamenti ed edifici a schiera pari al 10%.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non



a misura.

S.E.L. del lotto

Superf. principali	1,00 *	74,01 mq	circa	74,01 mq
Posto auto	0,10 *	15,00 mq	circa	1,50 mq
Area scoperta	0,10 *	33,00 mq	circa	<u>3,30 mq</u>

**Totale S.E.L. LOTTO: 78,81 mq**

**7.2. Impianti.**

L'Esecutato ha riferito che l'alloggio è allacciato all'acquedotto ed è servito di energia elettrica. Ha, inoltre, segnalato che l'impianto idrotermosanitario non funziona e che non è a conoscenza di dove vengano convogliati gli scarichi fognari. Si ritiene che gli impianti, in generale, siano verosimilmente obsoleti.

**7.3. Stato di conservazione.**

Il bene è in condizioni pessime ed il relativo stato conservativo è da considerarsi scadente.

**8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI – CANONE DI LOCAZIONE.**

Dai documenti rilasciati e dai colloqui intervenuti con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Veneto (TV), dalla documentazione pubblicata nel sito del Comune, da quanto reperito dalla scrivente nel portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato ai servizi catastali e di pubblicità immobiliare, nonché dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

**8.1. Destinazione urbanistica.**

Dall'elaborato "Tav. 3.9" del Piano degli Interventi, si evince che lo stabile si



trova in Zona Territoriale Omogenea C1, regolata dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del D.P.R. 753/1980, regolata dall'art. 42 delle N.T.O., ed è compreso all'interno dell'ambito "Schemi direttori" denominato "Nodo Ferroviario", regolato dall'art. 13 delle N.T.O.

## **8.2. Pratiche edilizie.**

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Veneto (TV), con riferimento allo stabile che comprende l'alloggio pignorato, non ha reperito la pratica originaria, ma ha fornito la successiva pratica 1983/301 relativa ai lavori di sistemazione delle aree esterne e manutenzione straordinaria dei fabbricati, per cui sono state rilasciate le Concessioni per Costruzioni Edili prot. 27939/Spec. 6 del 05.01.1984 e prot. 13143/Spec. 160 del 24.04.1985.

Oltre alla pratica sopra citata, è stata messa a disposizione anche la precedente pratica 106/74, relativa alla sola sistemazione esterna ed alla costruzione di n. 38 magazzini prefabbricati in c.a., per cui è stata rilasciata l'Autorizzazione per Costruzioni Edili prot. 182, rep. n. 106/74 del 24.05.1974. Tale pratica non risulta, però, d'interesse ed è stata superata dalle successive di cui al precedente capoverso.

Si ritiene opportuno evidenziare che, tra le pratiche reperite dal Comune, non risultava presente alcun documento attestante l'Agibilità.

## **8.3. Accatastamento.**

Le planimetrie catastali dell'area scoperta e del posto auto scoperto paiono non trovare corrispondenza con lo stato di fatto. Nella planimetria catastale dell'alloggio è riportata, nel vano cucina, una partizione interna che, nello stato di fatto, non è presente. Non risulta, infine, essere stato redatto l'elaborato



planimetrico della part. 184.

#### **8.4. Conformità edilizia.**

Nella pianta dell'alloggio depositata in Comune, è riportata, nella cucina, una partizione interna che non è presente nello stato di fatto. Inoltre, nella camera nord ovest, la finestra riportata in progetto nella parete nord non è presente, ma è stata, invece, realizzata nella parete ovest.

Si è, inoltre, rilevata una discrepanza nelle misure riportate nel progetto depositato in Comune, dove la somma totale delle dimensioni delle due camere lungo il lato nord non coincide con la somma totale delle dimensioni del lato nord della cucina e del corridoio.

Le difformità di cui ai sopra esposti capoversi, sono, verosimilmente, sanabili mediante una SCIA in sanatoria, a fronte di una spesa, con ogni probabilità, pari ad € 3.000,00, comprensiva di spese tecniche, aggiornamento catastale ed oneri di legge.

#### **8.5. Attestato di certificazione energetica.**

Non risulta sussistere alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio.

#### **9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Al momento del sopralluogo, l'Esecutato risultava risiedere nel lotto oggetto della presente perizia, assieme alla moglie ed a tre figli, di cui almeno due erano minorenni.

In data 12.12.2025, l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ha comunicato che, dalle ricerche effettuate, non è stato possibile individuare contratti stipulati dall'Esecutato che riguardano il lotto oggetto di perizia.

#### **10. DIVISIBILITÀ.**

Il lotto si ritiene indivisibile.



## **11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

### **11.1. Valore unitario.**

Vista la tipicità dei beni, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di stimarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili residenziali simili, nella zona del Comune di Castelfranco Veneto ove insiste il lotto, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati da:

- agenzie immobiliari della zona,
- l'Agenzia delle Entrate,
- il Borsino Immobiliare,
- il Portale delle Aste Giudiziarie.

Alla luce dei dati reperiti, considerate le condizioni dei beni pignorati, si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, risulterebbe pari a circa €/mq 550,00.

### **11.2. Superficie commerciale.**

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 7.1.

### **11.3. Stima.**

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:



mq 78,81 x €/mq 550,00 =	€	43.345,50
Spese probabili da detrarre per regolarizzare il lotto pignorato:	€	<u>- 3.000,00</u>
	€	40.345,50

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 40.345,50, che si arrotonda ad € 40.000,00.

## 12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

$$€ 40.000,00 \times 0,90 = € 36.000,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 36.000,00.

## 13. RIEPILOGO.

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 36.000,00** (Euro trentaseimila/00)

**PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:**

Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Sez. D, Foglio 5, sub. 1 della particella n. 184, subb. 3 e 80 della particella 491, oltre ai proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e quant'altro di uso comune e condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

## 14. ELENCO ALLEGATI.



**AII. 0.:** Resoconto delle operazioni peritali.

**AII. 1.:** Rilievo Fotografico.

**AII. 2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.

**AII. 3.:** Documentazione Catastale.

**AII. 4.:** Titoli di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti:

**AII. 5.:** Pratiche Edilizie.

**AII. 6.:** Documentazione – Accertamenti: Attestazione Ufficio Registro di Treviso  
ed Ispezioni Ipotecarie aggiornate.

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 20 dicembre 2025

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

