

	TRIBUNALE DI TREVISO	
	Sezione Esecuzioni Immobiliari	
	STIMA GIUDIZIALE	
	dei beni immobili di proprietà dell'esecutato	
	nella esecuzione immobiliare n° 372/2024	
	promossa contro lo stesso da	
	CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.	
	per	
	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	

	Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco	

	PREMESSA	
	Nel corso dell'udienza del giorno 19.06.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco, ha nominato quale esperto ex art. 569 c.p.c., il sottoscritto Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 3/A di via Cavalieri di Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima degli immobili oggetto di pignoramento.	
	1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI	
	Si tratta di un appartamento con garage in Comune di Quinto di Treviso (TV) al civico n. 4 di via Montegrappa facente parte di un edificio condominiale a tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato, composto da n. 9 appartamenti con relativi garage.	
	Si raggiunge percorrendo la via Noalese, per chi proviene da Treviso, alla rotatoria in	
	Pagina 1 di 21	



corrispondenza del LIDL si svolta a destra e si segue la strada principale (via Boiago, via Piave) per circa 600 m. si svolta a destra in via Monte Grappa, l'immobile si trova nel secondo condominio a destra.

Il centro del Comune, posto a sud a circa 300 m., è dotato di tutti i principali servizi.

La zona è a prevalente destinazione residenziale.

In data 15.10.2025 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con l'assistenza del custode. L'immobile è stato reso accessibile dall'affittuario.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione. (all. 01)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Catasto Fabbricati, Comune di Quinto di Treviso, sez. B foglio 4

Proprietà pari a 1/1 dell'esecutato.

- Mapp 560, sub 36, piano 2, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita € 224,66, via Monte Grappa;

- Mapp 560, sub 27, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, rendita € 28,41, via Monte Grappa.

Nell'atto di provenienza rep. 381789 del 09.09.2004, notaio Giacomo Innocenti, con cui l'esecutato ha acquistato i beni oggetto di procedura facenti parte del condominio denominato "Fabbricato terzo" viene precisato che: "le unità immobiliari sopradescritte hanno diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio denominato "FABBRICATO TERZO" di cui sono parte, così come meglio appare dall'atto in data 26 Settembre 1981 N. 11.949 di Rep. Notaio Roberto Ucci di Treviso, ivi registrato il 15 ottobre 1981 al N. 8599 Mod. 71/M Pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Treviso in data 19



ottobre 1981 ai NN. 24438/20086.

Le parti si dichiarano a conoscenza che porzione del M.N. 560 è stata data in uso esclusivo al Fabbricato Terzo, così come è stato fatto per porzione dello stesso mappale data in uso agli altri tre fabbricati. Detta porzione è identificata al Catasto dei Fabbricati come segue:

COMUNE DI QUINTO DI TREVISO – SEZ. B – FOGLIO 4

M.N. 344 – Via Monte Grappa, area scoperta di mq. 500, esattamente individuata dalla planimetria registrata al N.C.E.U. in data 25 novembre 1977 al N. 4926 di Protocollo.

Con bonifica di identificativo catastale in atti dal 18.09.2013, è stato soppresso il mapp. 344 e sostituito dal mapp. 560 di cui il sub. 81 individua lo scoperto di mq. 500.

Al fine di meglio individuare le parti comuni, il sottoscritto perito ha effettuato visura telematica e reperito il titolo rep. 11949 Notaio Ucci Roberto sopra citato.

All'art. 2 risulta che le unità di cui trattasi, abitazione e garage hanno diritto alla "comproprietà delle parti ed enti comuni al fabbricato condominiale denominato FABBRICATO TERZO ed ancora dell'area di pertinenza esclusa quella di sedime dei fabbricati primo, secondo, terzo, quarto, originario mappale n. 560, ex 182b".

Tutta la documentazione risulta allegata alla presente. (All.06)

2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda l'individuazione degli immobili al catasto urbano, risulta corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nel pignoramento di cui alla nota di trascrizione reg. gen. 33733, reg. part. 24500 del 18.09.2024.



3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni fog 10 (All. 06), il mappale 560 confina da nord in senso orario con mapp. 1406, 183, 576, 561, Via Piave, 575, 675.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza riporta: "Gli immobili vengono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie.

Dalla lettura della relazione notarile non risultano altre servitù trascritte.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto d'acquisto in data 09.09.2004, rep. n. 381789, Notaio Giacomo Innocenti, è stato reperito presso l'archivio notarile (All.09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà di un appartamento con garage facente parte di un fabbricato condominiale denominato "FABBRICATO TERZO" in Comune di Quinto di Treviso, identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati, Comune Quinto di Treviso, sez B foglio 4:

- Mapp 345, sub 15, piano 2°, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita € 224,66, via Monte Grappa;
- Mapp 345, sub 6, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, rendita € 28,41, via Monte Grappa.

Con variazione d'ufficio del 03.09.2007 è stato variato l'identificativo di mappali e sub per allineamento mappe. Nel titolo di acquisto risulta indicato che dette unità partecipano alla comproprietà delle parti comuni, come specificato al punto 2 della presente relazione.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione risultavano occupati



dall'affittuario, sulla base di contratto d'affitto redatto in data successiva al pignoramento e quindi non opponibile alla procedura.

In data 05.08.2025, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di stima. L'ufficio ha risposto che è stato possibile individuare n. 1 contratto riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione, n. 10260, stipulato il 20.11.2024 e registrato il 25.11.2024, quindi dopo il pignoramento (all. 07).

Con provvedimento del Giudice in data 07.11.2025, l'occupante è stato autorizzato a permanere temporaneamente nella disponibilità dell'immobile pignorato fino alla data di aggiudicazione dietro versamento di indennità di occupazione.

Il sottoscritto perito ha effettuato n. 2 richieste alla Polizia Locale del Comune di Quinto di Treviso circa comunicazioni di cessione fabbricato ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.3.1978 n. 59 convertito in legge 18.05.1978 n. 191, come di seguito descritto:

- una prima richiesta in data 05.08.2025 con risposta del 18.09.2025 che recita "si comunica che l'esecutato ha inviato comunicazioni di cui alla legge 191/78 sugli immobili di vostro interesse nel passato. L'ultima ricevuta dallo scrivente ufficio è datata 20.04.2013 ed è pertanto ad oggi decaduta";
- una seconda richiesta in data 27.04.2026 a cui il servizio di Polizia Locale ha risposto "a seguito di controllo dei propri archivi, non sono pervenute cessioni di fabbricato riguardanti l'immobile in questione a far data dal 01.01.2016" (All. 08).

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la certificazione notarile a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), nella quale lo stesso Ufficiale dichiara che a



carico dell'esecutato, a tutto il 18.09.2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio

Innocenti Giacomo del 9 settembre 2004 repertorio n. 381788/12335 ed iscritta

presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 14 settembre 2004 al

numero generale 37537 e al numero particolare 9264 a favore di Banca

Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata

con sede in Vicenza C.F. 00204010243, a carico dei due venditori per i diritti pari

ad 1/2 di piena proprietà ciascuno, su riportato in NCEU a Sezione Urbana B

Foglio 4 particella 345 Subalterno 15, riportato in NCEU a Sezione Urbana B

Foglio 4 particella 345 Subalterno 6, siti nel Comune di Quinto di Treviso (TV).

L'esecutato risulta debitore non datore di ipoteca. A margine della suddetta

iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 16 luglio 2024 ai nn. 26476/4004 di rettifica (Rinnovazione).

- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di

mutuo fondiario atto Notaio Innocenti Giacomo del 9 settembre 2004

repertorio n. 381788 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Treviso in data 16 luglio 2024 al numero generale 26476 e al numero particolare

4004 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F.

05828330638 per una somma a carico dei due venditori e dell'esecutato, per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana B

Foglio 4 Particella 560 Subalterno 27 riportato in NCEU a Sezione Urbana B

Foglio 4 Particella 560 Subalterno 36 siti nel comune di Quinto di Treviso (TV).

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Treviso il

14 settembre 2004 al numero generale 37537 e al numero particolare 9264



ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**, atto Ufficiale Giudiziario di Treviso del 3 settembre 2024 repertorio n. 6352 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18 settembre 2024 al numero generale 33733 e al numero particolare 24500 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 560 Subalterno 36 riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 560 Subalterno 27 siti nel Comune di Quinto di Treviso.

In data 19.05.2026, lo scrivente ha effettuato visura telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Treviso per l'aggiornamento circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive alla data del 18.09.2024, aggiornamento del Certificato notarile allegato al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

7.1 ESTERNO

7.1.1. EDIFICIO

L'esterno si inserisce in un contesto urbanizzato, dove gli immobili di cui trattasi, appartamento con garage, fanno parte di un edificio condominiale a tre piani fuori terra denominato FABBRICATO TERZO composto da n. 9 appartamenti, n. 9 garage, ultimati e resi abitabili nell'anno 1978.

I garage e alcune zone comuni si trovano al livello seminterrato, con sovrastanti piano rialzato, definito primo e piani secondo e terzo (all. 01 – f. 04)

L'appartamento si trova al piano secondo, con accesso da scala condominiale



interna (f. 02), raggiungibile dalla strada pubblica (via Monte Grappa), attraverso un percorso pavimentato su scoperto condominiale.

L'unità prospetta verso l'esterno con i lati est, nord, ovest mentre a sud confina con la scala comune e altra unità.

Il tetto è di tipo a padiglione, con manto di copertura in tegole.

In corrispondenza della parete ovest è presente un poggiolo a sbalzo (f. 02).

Le pareti esterne sono in laterizio portante, spessore cm. 28, con finitura ad intonaco civile e pittura.

Le cornici sono orizzontali, intonacate e dipinte (f. 02).

I fori di porte e finestre sono dotati di:

- Davanzali/soglie in marmo;
- Serramenti in legno con vetro camera, tapparelle in PVC (f. 02).

Le pareti esterne sono interessate dalla presenza di tubazioni in metallo a vista della rete gas metano a servizio delle varie unità immobiliari.

In genere l'aspetto esteriore del fabbricato è in sufficiente stato di conservazione.

7.1.2. ZONE COMUNI

L'ingresso pedonale comune avviene da via Monte Grappa, con un vialetto in quadrotti di ghiaio lavato (f. 02), fino al portone di ingresso al vano scala condominiale.

L'accesso ai garage avviene sempre da via Monte Grappa con una rampa pavimentata in calcestruzzo (f. 03) (condivisa con il Fabbricato Quarto) da cui si raggiungono le zone di manovra (f. 04, 05).

L'area scoperta, in genere è mantenuta a verde, con marciapiedi in cls e percorsi pedonali pavimentati con quadrotti in ghiaio lavato (f. 02, 03, 07, 08).

Come risulta dall'atto di acquisto al fabbricato di cui trattasi è stata concessa in uso



esclusivo un'area scoperta di mq. 500 identificata in catasto con il mapp. 560 sub.

81, planimetria registrata il 25.11.1977 n. 4926.

Tale scoperto è delimitato a nord da una recinzione con pali in legno e rete metallica (f. 01), ad est con una recinzione in rete metallica su zoccolo in cls, (f. 04) a sud non vi è delimitazione fisica e il limite corrisponde circa alla metà della distanza tra i due fabbricati (f. 03), mentre ad ovest verso la strada, è presente recinzione in ringhiera su zoccolo in cls (f. 02).

Sempre come da titolo di provenienza, alle unità di cui trattasi spetta la comproprietà sullo scoperto comune di cui all'originario mapp. 560 ex 182b, al netto dei sedimi dei quattro fabbricati, denominati Primo, Secondo, Terzo, Quarto.

All'interno del fabbricato è presente la scala condominiale (f. 09, 15) e alcuni locali comuni al piano seminterrato, tra cui la centrale termica ad oggi dismessa (f. 14), dimensioni m. 2,21x m. 4,63, h.=m. 2,47, un locale stenditoio (f. 10), dimensioni m. 4,74 x m. 4,94, h.=m. 2,15, un locale lavanderia (f. 11, 12), dimensioni m. 4,74 x m. 2,82, h.=m. 2,15 oltre a disimpegno per raggiungere i garage dall'interno.

7.2 INTERNO

7.2.1 ABITAZIONE

L'appartamento è posto sopra un piano rialzato definito 1°, quindi al piano 2°, con accesso attraverso scala condominiale (f. 15, 16).

È composto da ingresso, soggiorno, pranzo di mq. 15,58 (f. 17, 18, 20), cottura di mq. 3,73 (f. 19), poggiolo di mq. 3,57 (f. 02), disimpegno di mq. 1,83 (f. 22), bagno di mq. 3,95 (f. 23), camera di mq. 13,41 (f. 24), studio adibito a camera di mq. 8,53 (f. 21).

L'altezza interna è pari a m. 2,80.

Tutti i locali hanno pavimentazione in piastrelle.



Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura.

Nella camera e bagno risultano presenti muffe (f. 21, 23, 24).

In generale l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione, con necessità di qualche intervento di manutenzione, oltre a risolvere il problema delle muffe.

7.2.2 GARAGE

Il garage, con riferimento alla foto 05 corrisponde con il quarto portone partendo da nord, è posto al piano seminterrato, si raggiunge dalla via Monte Grappa a mezzo rampa e area di manovra. Le dimensioni in pianta sono pari a m 2,34 x m 4,43 (f. 13), con superficie utile pari a mq. 10,37, altezza utile pari a m. 2,15.

Il pavimento è in piastrelle, le pareti e soffitto intonacate e dipinte.

Il portone di ingresso è in metallo del tipo a due ante, la porta verso l'interno è in metallo.

7.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato dei servizi di energia elettrica e gas metano. Successivamente, a seguito di segnalazione del custode circa la previsione di allacciare l'intero condominio alla rete idrica comunale, con provvedimento del G.E. è stato disposto l'allacciamento all'acquedotto pubblico anche dell'unità pignorata.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gas, posizionata a lato della zona cottura (f. 17, 18) e radiatori in acciaio.

L'impianto elettrico, presumibilmente risale all'epoca della costruzione.

Il fabbricato è dotato di rete fognaria allacciata alla condotta stradale pubblica.

Il tratto di fognatura con sifone Firenze, posizionato in corrispondenza della rampa



(f. 03) è condiviso con il fabbricato “quarto”.

I contatori del gas sono posizionati in corrispondenza dell’angolo sud-est del fabbricato, su apposito manufatto (f. 05).

I contatori Enel sono posizionati al piano seminterrato, scendendo dalle scale sulla destra (f. 09).

7.4 CONDOMINIO

Gli immobili da stimare si inseriscono in un contesto condominiale composto da n. 9 abitazioni ed altrettanti garages.

Il condominio era denominato Fabbricato Terzo all’epoca dei rogiti di vendita e attualmente Condominio “F3”, via Monte Grappa 4, 31055 Quinto di Treviso (TV), codice fiscale 94045440263.

Lo scrivente ha provveduto a contattare l’amministratore per la verifica della situazione debitoria delle ultime due gestioni finanziarie del condominio.

L’Amministratore Condominiale ha fornito i rendiconti di gestione a consuntivo per l’anno 2024 e preventivo per l’anno 2025. Dalla lettura delle tabelle, risultano assegnati per l’unità “A4” appartamento e garage, un totale di 117,49 millesimi e per le annualità 2024 e 2025 risultano saldate le rate spettanti. Il sottoscritto perito ha quindi richiesto anche lo stato debitorio dell’esecutato maturato a consuntivo per l’anno 2025 e preventivo 2026. L’amministratore ha fornito il bilancio preventivo individuale Esercizio ordinario "2026" relativo all’unità A4, con indicato un ammontare complessivo delle rate da versare pari a 1.518,24€. Di tale somma, € 585,82 sono relativi al saldo esercizio 2025, mentre € 932,42 relativi alla gestione preventiva dell’anno in corso.

L’impianto medio annuo di gestione degli immobili oggetto di perizia è pari a circa € 1.000,00.



Lo stesso Amministratore ha fornito il regolamento di condominio.

Tutta la documentazione è allegata alla presente (all. 11).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Quinto di Treviso è vigente il Piano Interventi (All.04).

L'area dove sorge l'edificio in cui sono siti gli immobili da stimare è ricompresa nella ZTO T2-3 "tessuto consolidato", di cui agli art. 17, 20 delle N.T.O. (All.04).

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 TITOLI AUTORIZZATIVI REPERITI

Con accesso atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza n. 57-58-59-60/1974 del 13.05.74 per la costruzione dei fabbricati n. 1, 2, 3, 4;
- Licenza n. 57-58-59-60/1974 del 31.05.74 per variante planimetrica;
- Licenza n. 212/74 dell'11.12.74 per realizzazione di recinzione;
- Licenza n. 57-58-59-60/1974 del 24.04.76 per variante in corso d'opera;
- Concessione n. 57-58-59-60/1974 del 24.11.1977 per variante progetto di costruzione fabbricato;
- Licenza n. 59-60/74 del 01.07.1976 per realizzazione recinzione fabbricati 3 e 4;
- Permesso di abitabilità n. 59/74 in data 05.10.1978 relativo al fabbricato 3;
- Autorizzazione n. 98/022 del 12.08.99 per lo scarico in fognatura pubblica delle acque reflue dell'edificio di via Monte Grappa n. 4;
- Segnalazione opere di manutenzione ordinaria nel condominio F3 in via Monte Grappa n. 3, presentata in data 01.07.2003 prot. N. 14144.

La documentazione è allegata alla perizia (All. 04).

9.2 DIFFORMITÀ RISCONTRATE



A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

9.2.1 DIFFORMITA' NELLE ZONE ESCLUSIVE

Rispetto alle tavole grafiche di cui alla 4^a variante, nell'appartamento sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. La camera est ha dimensioni interne pari a m. 4,23 x m. 3,17, mentre nello stato autorizzato risultano le dimensioni di m. 4,50 x m. 3,17;
2. Il bagno ha dimensioni interne pari a m. 2,07 x m. 1,91 mentre nello stato autorizzato risultano le dimensioni di m. 2,05 x m. 1,95;
3. Lo studio ha dimensioni interne pari a m. 2,92 x m. 2,92 mentre nello stato autorizzato risultano le dimensioni di m. 2,63 x m. 2,90;
4. Il pranzo-soggiorno, ha dimensioni interne pari a m. 3,07 x m. 4,63 mentre nello stato autorizzato risulta la larghezza di m. 3,09; la zona cottura ha una larghezza pari a m. 1,18, mentre nello stato autorizzato risulta m. 1,10, nella tramezza divisoria è stato ricavato un ampio foro a vista verso il pranzo-soggiorno (f. 17);
5. Le altezze utili interne misurano m. 2,80 come da stato autorizzato;
6. Il garage al piano semi interrato ha dimensioni interne pari a m. 4,34 x m. 2,34, mentre nello stato autorizzato è indicata la sola larghezza pari a m. 2,45; la porta di comunicazione con il vano scala è spostata verso sud.

Il tutto come da grafici allegati (All. 10).

9.2.2. DIFFORMITA' NELLE PARTI COMUNI

Rispetto alle tavole grafiche di cui alla 4^a variante nelle parti comuni sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. È invertito il verso di salita della scala condominiale, la larghezza di progetto



è pari a m. 2,20 mentre nella realtà misura m. 2,12; l'apertura del vano scala verso l'esterno era prevista con portone al piano terra e tre finestre singole superiori; nella realtà il portone d'ingresso è stato realizzato con una minor larghezza di circa 60 cm e la sovrastante finestratura è costituita da due fasce vetrate verticali continue (f. 02). Al piano terra, per creare una zona coperta nella parte antistante il portone di ingresso al vano scala, è stata realizzata una pensilina a sbalzo (f. 02). Le alzate della scala dal livello ingresso al livello seminterrato sono 7 e non 6 come da progetto (f. 09);

2. Al piano seminterrato i locali stenditoio e lavanderia hanno larghezze rispettivamente di m. 4,94 e m. 2,82 a fronte di quanto autorizzato pari a m. 4,83 e m. 2,76, l'altezza utile è pari a m. 2,15 a fronte dell'autorizzato in m. 2,10;

3. L'ex locale C.T. ha dimensioni massime interne pari a m. 2,21 x m. 4,63, altezza utile pari a m. 2,47, pavimento a circa – 40 cm rispetto alla soglia di ingresso, a fronte di quanto autorizzato, con dimensioni interne pari a m. 2,20 x m. 4,25 e altezza utile di m. 2,50. Nel locale, all'epoca della costruzione è stato realizzato un controsoffitto con intercapedine, con conseguente spessore totale del solaio (strutturale, spessori tecnici, controsoffitto) pari a circa cm. 40.

A ridosso della parete nord del fabbricato il grafico di 4^a variante rappresenta una scala di collegamento tra il livello giardino e la centrale termica, nella realtà tale scala non è stata realizzata perché all'uscita della centrale termica vi è un percorso pedonale della larghezza di m. 1,10, con pavimento piano con cui si raggiunge l'area di manovra dei garage (f. 07, 05).



4. Da un esame della sezione di progetto di cui alla 4^a variante risulta quanto

segue:

- viene quotata in m. 10,00 l'altezza del fabbricato fuori terra da quota 0,00

a sotto cornice; il riferimento fisico alla quota zero non è ben comprensibile,

ma considerato che la linea orizzontale si estende fino a ridosso del

fabbricato dove si nota un piccolo dislivello per raggiungere il pavimento

della zona ingresso, si presume che la citata quota zero sia riferita al livello

del marciapiede del fabbricato.

Sulla base di questa supposizione che si ritiene sufficientemente attendibile

è stata misurata una altezza tra marciapiede e cornice pari a m. 10,23 a

fronte della sopracitata altezza di m. 10,00 autorizzata: l'aumento di altezza

deriva dal maggior spessore dei solai da cm. 20 a cm. 28;

- viene quotata l'altezza del fabbricato da livello di area di manovra garage

fino a sotto cornice, in m. 11,15 a fronte del realizzato pari a m. 11,45:

l'aumento di altezza deriva dal maggior spessore dei solai e della maggiore

altezza del piano seminterrato di cm. 5,00;

- Rispetto alla citata quota 0,00, l'intradosso del solaio di soffittatura del

piano seminterrato è posizionato a + 1,00 m come da stato autorizzato.

5. I poggioli, hanno pianta di forma rettangolare con dimensioni interne pari a

m. 2,85 x m. 1,25, mentre nello stato autorizzato gli spigoli erano smussati a

45°, non risultano quotati, ma graficamente le dimensioni massime

corrispondono con il realizzato; lo spessore dei muri perimetrali intonacati è

pari a m. 0,28, mentre lo stato autorizzato indica m. 0,26 riferito al muro

grezzo; la larghezza nord del fabbricato al livello seminterrato misura m.

9,93, ai piani superiori è pari a m. 9,98 a fronte dell'autorizzato che indica



m. 9,90 a tutti i livelli, compreso il piano seminterrato. Infatti in corrispondenza del solaio tra piano seminterrato e piano 1° è stata realizzata una risega perimetrale che ne aumenta le dimensioni di circa cm. 3+3 su ciascun lato; l'altezza utile interna del piano seminterrato è pari a m. 2,15, mentre nello stato autorizzato è pari a m. 2,10;

La pianta del piano seminterrato non evidenzia che la zona ingresso-vano scala fuoriesce dalla sagoma del fabbricato di circa 38 cm come indicato nei piani superiori, tale condizione è invece correttamente rappresentata nella sezione di progetto 4^ variante, si tratta quindi di una errata rappresentazione grafica.

9.3 SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

Il sottoscritto perito ha effettuato accesso all'Ufficio Tecnico Comunale con i grafici delle difformità riscontrate, per una valutazione circa la necessità e modalità di sanatoria.

Dai colloqui intercorsi è emerso quanto segue.

Le difformità nelle parti comuni di cui al capitolo 9.2.2 sono sanabili ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380/2001.

Infatti si tratta di interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28.01.1977 n. 10 e le opere siano state eseguite nei termini del citato titolo originario.

Sulla base della documentazione di cui all'accesso atti risulta infatti che:

- Il titolo originario è stato rilasciato in data 13.05.1974, quindi ante legge 10/1977;
- L'inizio lavori è avvenuto in data 20.05.1974, con conseguente scadenza del



	titolo originario il 20.05.1977;	
	- La terza variante in corso d'opera che prevedeva opere di una certa	
	importanza è stata rilasciata in data 24.04.1976;	
	- Il collaudo statico è stato emesso in data 25.07.77.	
	Le difformità nelle zone esclusive (appartamento e garage) di cui al capitolo 9.2.1,	
	sono sanabili ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001. Si tratta infatti di difformità	
	rispetto alla quarta variante, redatta per opere di finitura, autorizzata con	
	concessione edilizia in data 24.11.1977 oltre il periodo di validità del titolo	
	originario.	
	Si evidenzia che le citate difformità comportano una riduzione della superficie della	
	camera da mq. 14,26 a mq. 13,41; si tratta quindi di una camera < di mq. 14 e quindi	
	per una persona.	
	Dall'esame della pianta si nota che arretrando la porta di ingresso verso il corridoio	
	di circa 60 cm si possono recuperare circa 0,60 mq a favore della camera	
	rendendola idonea per due persone.	
	Considerato che trattasi di sanatoria riguardante parti comuni condominiali e parte	
	esclusiva (appartamento con garage oggetto di procedura) dovranno essere redatte	
	n. 2 pratiche edilizie SCIA.	
	È dovuta inoltre una sanzione pari ad € 516,00 per la sanatoria delle difformità su	
	parti esclusive, di cui all'art. 36 bis del DPR 380, oltre a diritti di segreteria e spese	
	tecniche per un totale di € 2.500,00, interamente di competenza dei beni oggetto di	
	esecuzione, da detrarre dal valore immobile.	
	È dovuta una sanzione pari ad € 1.024,00 per la sanatoria delle difformità su parti	
	comuni di cui all'art. 34-ter del DPR 380 oltre a diritti di segreteria e spese tecniche	
	per un totale di € 4.500,00.	



Trattandosi di costi relativi alle parti comuni di tutto il condominio è corretto ripartirli tra i 9 appartamenti in base ai millesimi di proprietà. All'appartamento con garage oggetto di procedura spettano 117,49 millesimi come da documentazione fornita dall'amministratore.

La quota di competenza delle unità oggetto di esecuzione è pari a:

$$€ (4.500 : 1.000) \times 117,49 = € 528,70.$$

Si determinano tali costi senza impegno da parte degli altri comproprietari, ma qualora vi fosse l'intenzione di sanare, l'acquirente d'asta oltre ad essere informato sullo stato edilizio delle parti comuni, andrà a corrispondere una spesa già detratta dal valore immobile.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili risultano occupati dall'ex inquilino, titolare di contratto di affitto scaduto e non opponibile, ora utilizzatore dei beni come da autorizzazione del giudice a fronte di una indennità.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Non è possibile la formazione in lotti.

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

12.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, come da elaborato grafico (All.03) è pari a:

- Locali d'abitazione piano secondo:	mq	47,13
- Terrazza piano secondo	mq	3,58
- Garage piano seminterrato	mq	10,37



12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel grafico allegato alla presente relazione (All.03) è stata quantificata la superficie commerciale degli immobili.

Con riferimento agli immobili, considerata la conformazione e le caratteristiche, i locali abitativi al piano secondo sono conteggiati al 100%, il poggio al 33%, il garage al piano seminterrato al 50%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a mq 63,00.

12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Il valore dei beni di cui trattasi è stato determinato in base al raffronto con altri immobili della medesima tipologia, consistenza e stato, recentemente trattati o alienati nella stessa zona e in base all'esame di banche dati.

Lo scrivente ha contattato due agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base ad un raffronto con immobili simili. Le indicazioni ricevute, rapportate all'unità di misura, sono mediamente pari ad €/mq 1.050,00. Lo scrivente concorda con tale valutazione perché va considerato che: l'immobile è stato ultimato e reso abitabile nel 1978, le finiture risalgono a tale epoca, la coibentazione è assente con conseguenti costi per il riscaldamento, l'impiantistica appare in ordine; a livello generale necessita di qualche lavoro di manutenzione con particolare riferimento alla dipintura interna con apposito prodotto antimuffa.

All'esterno, nell'anno 2003 è stato oggetto di lavori condominiali di manutenzione quali la sostituzione delle grondaie e pluviali, rifacimento frontalini dei terrazzi, tinteggiatura del fabbricato; è sufficiente anche la sistemazione dell'area esterna, con comode zone di manovra per accesso ai garage e ampi spazi a verde. Di recente è stato effettuato l'allacciamento all'acquedotto comunale.



Tutto ciò considerato il sottoscritto perito estimatore ritiene che il prezzo di vendita degli immobili possa essere ragionevolmente stimato pari a:

- Appartamento e garage per l'intera piena proprietà:

Valore di mercato: mq 63,00 x €/mq 1.050,00= € 66.150,00

A detrarre:

- costi per sanatoria appartamento e garage € 2.500,00

- quota parte costi per sanatoria parti comuni € 528,70

- spese condominiali Insolute € 1.518,24

Totale detrazioni € 4.546,94 - € 4.546,94

Valore netto di mercato € 61.603,06

=====

13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il valore a base d'asta del 10 %.

Si assegna pertanto al Lotto unico un valore pari ad € 55.442,75 che si arrotonda ad

€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

ALLEGATI

01. Relazione fotografica;

02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;

03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;

04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;

05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate,

Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);

06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –

Territorio;



07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –

Ufficio del Registro;

08. Documentazione relativa all'immobile reperita presso la Polizia Locale;

09. Copia dell'atto notarile di provenienza e precedenti;

10. Schemi grafici stato di fatto e difformità riscontrate in loco;

11. Documentazione fornita dall'amministratore del condominio circa il pagamento delle spese condominiali, regolamento di condominio.

Quinto di Treviso, 22.05.2026

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

