TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **232/2025** promossa da

[redacted]

con l'Avv. Antonella Lillo

G.E. dott. Leonardo Bianco

******

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

30/09/2026

Treviso, 16 settembre 2026

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f54831f

Indice generale

01 PREMESSA.....3
02 RELAZIONE PERITALE.....3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....3
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....5
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....5
2.5. SERVITÙ.....6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....6
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....8
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....8
2.9 CLASSE ENERGETICA.....9
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....9
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....10
2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....10
2.13 VENDITA IN PIÙ' LOTTI.....10
2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....11
3 RISERVE.....12
ALLEGATI.....14

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f

01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 23/02/2026 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 30/09/2026.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Mogliano Veneto, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenute il 26/06/2026, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso ufficio, facente parte del fabbricato denominato "Centro Commerciale" appartenente al complesso immobiliare denominato "Centro Residenziale e Commerciale Ronzinella", **ubicato in comune di Mogliano Veneto, via Ronzinella, con ingresso per l'ufficio in oggetto al n. 174 int. 59.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

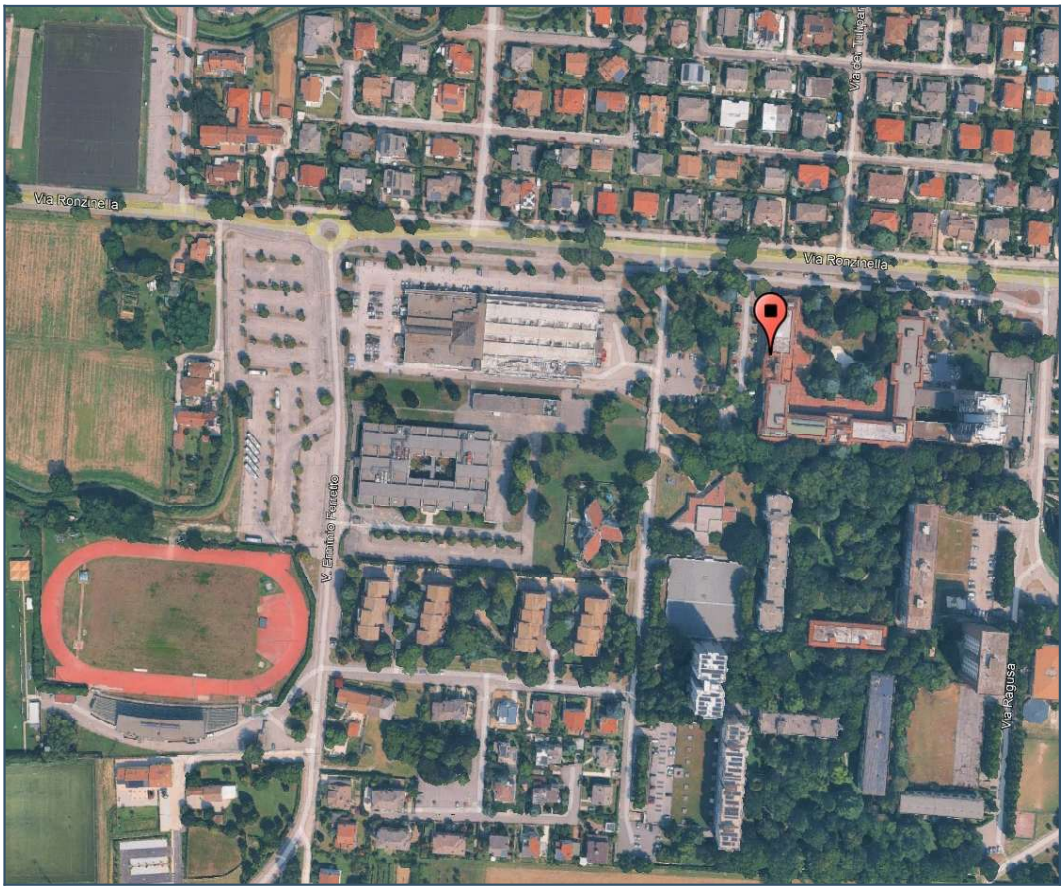
Il lotto risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Mogliano Veneto - Sez. E - Foglio 6 – via Ronzinella 59-174

Part. 1800 Sub 60 - P. 1 - Cat. A/10 Cl 1 - Cons. 8 vani Sup. cat. m^2 163 Rend. € 1.088,69

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f



Localizzazione

Il Mn. 1800 sub.60 ha sostituito la Sez.E Fg.6 Mn. 747 sub.60 per collegamento C.T., giusta variazione identificativi per allineamento mappe n. 328892.1/2006 del 04/12/2006 (protocollo TV0021497).

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insiste la parte del complesso edilizio in cui è inserita la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Mogliano Veneto – al Foglio 43 con la particella n. 1800 – ente urbano di 5.612.

È compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni di cui l'art. 1117 C.C.

Proprietà generale 145,81 decimillesimi sulle parti comuni.

Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è disciplinato dal regolamento di condominio con annessa tabella decimillesimale e piante generali depositato negli atti con verbale in data 2/05/1976 n. 26.100 di repertorio della dott.ssa Maria Luisa Semi, notaio in Venezia, ivi registrato il 24/05/1976 al n. 1905 Vol. 36, trascritto a

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f544831f

Treviso il 22/05/1976 ai n.ri 9299/8047.

Confini.

Prospetti a due lati, proprietà di terzi a tre lati e corridoio comune.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato agli esecutati, le generalità complete dei quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE CON ASSEGNAZIONE AI SOCI DI BENI SOCIALI (Allegato n. 7) a rogito del Notaio Paolo Mammucari in Mogliano Veneto, rep. 124875 del 17/12/2015, trascritto a Treviso il 30/12/2015 ai n.ri 39226/27612.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 12/08/2026 risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano (Allegato n. 8).

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 04/07/2025 ai n.ri e 25681/18241.

Verbale di pignoramento immobili atto per UNEP TRIBUNALE DI TREVISO del 25/06/2025 repertorio n. 5226 a favore di [redacted] con sede in Azzano Decimo (PN), a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà, fra maggior consistenza, sull'immobile in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data del 23/01/2013 ai n.ri 3090/264

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da TRIBUNALE DI

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f

TREVISO repertorio146 del 22/01/2013 a favore di [redacted] con sede in [redacted] a carico di ditta precedentemente proprietaria per i diritti di piena proprietà, fra maggior consistenza, sull'immobile in oggetto.

2.5. SERVITÙ

Come da atto di provenienza, la vendita di quanto in oggetto verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, usi e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti.

In particolare:

- i diritti, gli obblighi, limitazioni ed oneri contenuti nell'atto di provenienza dell'area in data 25/05/1972 n. 30.996 di repertorio del dott. Raffaele Salonia, Notaio in Treviso, ivi registrato il 5/06/1972 al n. 2269 ed ivi trascritto il 11/07/1972 ai n.ri 13168/11600;
- il regolamento della comunione della lottizzazione denominata la "Ronzinella" depositato negli atti del Notaio Semi con verbale in data 31/05/1976 n.26.143 di repertorio, registrato a Venezia il giorno 1/06/1976 al n. 2005 Vol. 36, trascritto a Treviso il 3/06/1976 ai n.ri 9947/8603.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo, facente parte del complesso immobiliare denominato "Centro Residenziale e Commerciale Ronzinella", ubicato in comune di Mogliano Veneto, via Ronzinella n. 174 int. 59. in fascia centrale – zona centrale B1 (fonte OMI).

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f

Il complesso, che si sviluppa in parte su due ed in parte su tre piani fuori terra, oltre all'interrato, è composto da oltre cinquanta alloggi, uffici, negozi e relative pertinenze quali garage e magazzini.

Accessi diretti (pedonali e carrai) da via Ronzinella.

Dotazione di ascensore.

La zona in cui è ubicato il complesso è a destinazione eminentemente residenziale.

L'edificio è contornato da un'ampia area tenuta a prato erboso con presenza numerose piante.

Nell'insieme, il complesso immobiliare indicativamente completato a metà degli anni '70 del secolo scorso, compatibilmente con l'età si presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

- Ufficio (particella n. 1800 sub. 60)

Posizionato all'incirca alla metà dell'ala ovest del complesso, con affacci sui lati est ed ovest. È composto da ingresso, sala d'attesa, cinque stanze ad uso ufficio, due bagni dei quali uno con finestra e l'altro cieco, ed un ripostiglio.

Altezza utile mt 2.78.

Pavimenti parte in gomma (con motivo a bolle), parte ceramici e parte in parquet. Rivestimenti ceramici nei bagni.

Portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in legno con vetro semplice e persiane oscuranti in PVC (delle quali molte bloccate).

Fori riquadrati con marmo bianco.

Segni di alcune infiltrazioni sul pavimento di un ufficio. In un altro l'originario pavimento in parquet è stato rimosso ed è presente il solo massetto (vedi documentazione fotografica).

Impianto di riscaldamento costituito da termoconvettori elettrici marca Adani. Non verificabile il funzionamento. Impianti di riscaldamento e idrico centralizzati.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f54831f

Contatori posti in nel corridoio condominiale vicino al portoncino di ingresso.

L'immobile, apparentemente inutilizzato da tempo, si presenta in condizioni di manutenzione scadenti.

La superficie netta calpestabile è di m^2 142.

La superficie commerciale del lotto è di m^2 160.

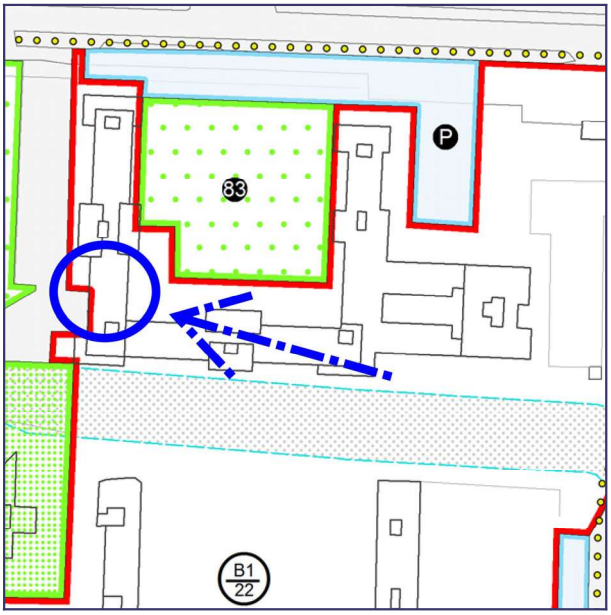
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato.

È stata comunque effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, la quale ha avuto esito negativo (vedi Allegato n. 10).

2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale B1/22 – ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio saturo, normata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche Operative. Segue estratto di zona.



Estratto di zona

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente all'immobile in oggetto sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti (Allegato n. 9):

- Licenza edilizia n. 191 del 27 novembre 1973;
- Concessione n. 172 del 26 luglio 1979 (variante);
- Concessione n. 23 del 3 febbraio 1981;
- Concessione n. 246 del 6 ottobre 1983;
- Certificato di abitabilità in data 4 febbraio 1976.

In data 30 settembre 1986 al prot. n. 17161, è stata presentata domanda di condono edilizio (L. 47/85). La ditta intestataria ha ottemperato a tutte le richieste di integrazioni documentali del comune, ultima delle quali l'attestazione del versamento degli oneri di urbanizzazione ma, a tutt'oggi, il condono non è stato ancora definito dall'ufficio preposto.

Sarà cura dell'aggiudicatario chiederne la definizione. Sentito l'ufficio tecnico comunale, per il completamento dell'iter si prevede il pagamento dei diritti di segreteria per un importo massimo di **Euro 400,00**.

2.9 CLASSE ENERGETICA

Da verifica effettuata presso il registro regionale è risultato l'attestato di prestazione energetica con codice identificativo n. 68223/2025, dal quale risulta attribuita all'ufficio in esame la classe energetica "G" (Allegato n. 13).

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi differisce leggermente da quanto riportato nei grafici progettuali relativi all'ultima pratica (condono).

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f

Rilevate alcune leggere difformità nel posizionamento delle partizioni interne e la suddivisione in tre locali dell'ufficio più ampio. La differenza tra l'altezza utile interna di progetto pari a mt 2,80 e quella rilevata di mt 2,78 rientra ampiamente nelle tolleranze ammesse.

Le difformità dovranno essere sanate con una procedura dal costo non inferiore a **Euro 2.000,00** per spese tecniche e sanzioni amministrative.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale andrà aggiornata allo stato di fatto con un costo, per spese tecniche e diritti catastali di **€ 1.500,00**.

2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere degli esecutati, lo stesso Amministratore in data 04/08/2026 comunicava la situazione debitoria (Allegato n. 11), per totale spese bilancio 2025/2026 di € 289,58 ed un totale spese bilancio preventivo 2026/2027 di € 548,68. Inoltre, si ritiene di comprendere anche il residuo spese per rifacimento cornicioni (bilancio pluriennale) di € 1.394,56 in quanto la relativa delibera è stata approvata nel 2025 ossia entro il biennio antecedente la data del probabile futuro decreto di trasferimento.

Totale spese oggi ragionevolmente imputabili al futuro aggiudicatario **€ 2.232,82.**

2.13 VENDITA IN PIÙ' LOTTI

Immobile costituito da un unico ufficio, non frazionabile.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f548311f

2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, si è fatto ricorso al Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach – MCA), in quanto:

- l'immobile oggetto di stima è di tipologia standard e non presenta caratteristiche tali da rendere preferibile un approccio di tipo reddituale o costo;
- nonostante il mercato immobiliare di zona interessi quasi esclusivamente abitazioni civili, è stato possibile reperire i dati di compravendita relativi a due uffici ubicati nello stesso complesso del bene staggito.

Si è poi provveduto alla successiva normalizzazione dei valori comparabili, attraverso l'utilizzo di coefficienti di comparazione, al fine di ricondurre i valori a una base omogenea.

Nel caso in esame, stante l'ubicazione nel medesimo condominio, con analoghe caratteristiche costruttive, i coefficienti adottati sono relativi allo stato di manutenzione e alla classe energetica.

Nell'**Allegato n. 12** è riportata la tabella di calcolo effettuato secondo il metodo MCA, con le puntuali caratteristiche dimensionali dei comparabili adottati, dei coefficienti di comparazione, gli identificativi catastali e gli estremi dei rispettivi atti di compravendita.

Stante quanto precedentemente illustrato, lo scrivente stima il bene in esame in complessivi **€ 146.876,80** corrispondente ad un valore unitario di superficie commerciale di **€/m^2 917,98**.

Valore stimato dell'intero compendio	€	146.877,00
A tale importo vanno detratti:		
- Definizione condono edilizio	- €	400,00
- Oneri per sanatorie	- €	2.000,00

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f548311f

- Pendenze condominiali (arrot.)	- €	2.300,00
- Adeguamento catastale	- €	1.500,00
VALORE DI MERCATO	€	140.677,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10% sul valore di mercato.

Ossia € 140.677x 0,10 = € 14.068	- €	14.068,00
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI	€	126.609,00

che si arrotondano a **€ 127.000,00**

3 RISERVE

Con specifico riferimento alla possibilità di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti punti 2.8 e 2.10, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico, nonché per quanto riguarda l'aggiornamento della situazione debitoria all'epoca dell'asta nei confronti del condominio.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f54831f

Treviso, 16 settembre 2026 lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f554831f

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità proprietà degli immobili
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 4 Planimetria catastale
- ALLEGATO 5 Visure catastali
- ALLEGATO 6 Pianta stato di fatto
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli
- ALLEGATO 9 Provvedimenti edilizi
- ALLEGATO 10 Risultanze Agenzia Entrate
- ALLEGATO 11 Resoconto Condominio
- ALLEGATO 12 Stima MCA
- ALLEGATO 13 Attestato di Prestazione Energetica

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 7a587dce3f5548311f