

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **106/2025** promossa da

CIVIBANK BANCA DI CIVIDALE S.P.A. - SOCIETÀ BENEFIT

con l'Avv. Andrea Terrinoni

G.E. dott. Leonardo Bianco

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

28/05/2026

Treviso, 13 maggio 2026

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



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.....	7
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....	11
2.13 VENDITA IN PIÙ' LOTTI.....	11
2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	11
3 RISERVE.....	13
ALLEGATI.....	15



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 11/11/2025 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 28/05/2026.

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 Treviso, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 30/03/2026, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Piena proprietà dell'appartamento ai piani primo e secondo, con garage al piano interrato e posto auto al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Cà del Galletto", **ubicato in comune di Treviso, via Santa Bona Vecchia n. 88/D.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso - Sez. A - Foglio 6 – strada di Santa Bona Vecchia

Part. 1389 Sub 36 - P. 1-2 - Rend. € 426,08 - Cat. A/2 Cl 2 - Cons. 5,5 vani

Part. 1389 Sub 30 - P. S1 - Rend. € 66,11 - Cat. C/6 Cl 5 - Cons. 16 m²

Part. 1389 Sub 11 - P. T - Rend. € 26,03 - Cat. C/6 Cl 1 - Cons. 12 m²





Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Treviso – al Foglio 6 con la particella n. 1389 – ente urbano di mq. 1.424 m² (TIPO MAPPALE del 28/11/1984 - Pratica n. TV0050235).

Le suddette porzioni immobiliari partecipano, per la quota di complessivi 145,98 (centoquarantacinque virgola novantotto millesimi) alle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e della tabella millesimale allegata all'atto in data 14/12/1984 a rogito Notaio Enrico Fumo di Treviso, rep. n. 31161, ivi trascritto il giorno 08/01/1985 ai n.ri 469/420. In particolare:

- M.N. 1389 sub. 1 - B.C.N.C., androne scale;
- M.N. 1389 sub. 16 - B.C.N.C., strada privata;
- M.N. 1389 sub. 34 - B.C.N.C., rampa garage;



- M.N. 1389 sub. 35 - B.C.N.C., terreno di accesso.

Confini.

L'abitazione confina con con prospetti su area scoperta, vano scala e appartamento di cui al Mn. 1389 sub 23.

Il garage con rampa, garage di cui ai Mn. 1389 sub 29 e sub. 31.

Il posto auto con strada privata, posti auto di cui ai Mn. 1389 sub 10 e sub. 12.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli in Treviso, rep. 41.433 del 10/10/1997, ivi trascritto il 29/10/1997 ai n.ri 31901/22786, registrato a Treviso in data 23/10/1997 al n. 6324 pubb.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 16/04/2026 risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 23/04/2025 ai n.ri e 15168/10697.

Verbale di pignoramento immobili atto per UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2355 del 31/03/2025 a favore della "BANCA DI CIVIDALE S.P.A. - SOCIETA' BENEFIT", con sede a Cividale del Friuli (UD), a carico dell'esecutato per i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONI:



1) Iscrizione in data del 12/06/2015 ai n.ri 16149/2659

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Matteo Contento di Montebelluna del 10/06/2015 repertorio n. 18843 a favore di "BANCA POPOLARE DI CIVIDALE - SOCIETÀ' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Cividale Del Friuli (UD), a carico dell'esecutato per i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

2) Iscrizione in data 01/09/2016 ai n.ri 29042/5183

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Matteo Contento di Montebelluna del 30/08/2016 repertorio n. 20778 a favore di "BANCA POPOLARE DI CIVIDALE - SOCIETÀ' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Cividale Del Friuli (UD), a carico dell'esecutato per i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

3) Iscrizione in data 13/04/2018 ai n.ri 12585/1949

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Matteo Contento di Montebelluna del 11/04/2018 repertorio n. 23660 a favore di "BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – SOCIETÀ' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Cividale Del Friuli (UD), a carico dell'esecutato per i diritti di piena proprietà sugli immobili in oggetto.

2.5.SERVITÙ

La vendita del lotto verrà fatta a corpo, con i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

In particolare, con la servitù non aedificandi di cui all'atto in data 18/01/1984 rep. n. 28503 del Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 24/01/1984 ai n.ri.



2258/1947, nonché la convenzione stipulata con il comune di Treviso in data 10/10/1979, registrato a Treviso il 15/10/1979 al n. 5015 mod. 71M privati.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione ai piani primo e secondo, con garage al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Cà del Galletto", ubicato in comune di Treviso, via Santa Bona Vecchia n. 88/D, in fascia periferica – zona D2 (fonte OMI).

Il fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un interrato, è composto da otto alloggi, garage, locali pertinenziali e sette posti auto scoperti.

L'area esterna condominiale, nella parte adibita a percorsi e camminamenti, è finita con pavimentazione in lastre di graniglia. Per la restante porzione è costituita da giardino tenuto a prato erboso.

Nell'insieme il condominio, indicativamente completato nel 1984, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

- Alloggio (particella n. 1389 sub. 36)

Posizionato ai piani primo e secondo (sottotetto), con affacci a nord ed est.

E' composto, al piano primo, da ingresso/pranzo, cucina, soggiorno, bagno e anti bagno, un vano scala (a chiocciola) ed un poggiolo. Altezza utile mt 2,70.

Attraverso la scala a chiocciola si accede al reparto notte (piano secondo) composto da due camere e un bagno. Soffitto in pendenza con altezza utile massima di mt 2,55.

Nella parte estrema del sottotetto è stato ricavato un basso ripostiglio con altezza massima di circa un metro, non accessibile in posizione eretta e senza intonaci. Per le caratteristiche dimensionali predette non è stato compreso nel computo della superficie convenzionale.



Pavimenti in legno. Rivestimenti a mosaico nei bagni.

Al piano primo serramenti di finestre in legno provvisti di vetrocamera ed oscuri in legno. Al piano secondo unica finestra nel bagno. Per gli altri vani illuminazione solo attraverso lucernari nella copertura.

Impianto termico autonomo, con caldaia a gas posizionata in garage ed elementi radianti in alluminio. Non verificabile funzionamento.

Nel complesso l'appartamento, compatibilmente con l'età, si presenta in buone condizioni.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di circa m² 120, oltre al poggiolo di m² 7 circa.

- Garage (particella n. 1389 sub. 30)

Unità posta al piano interrato con accesso dalla rampa esterna / corsia di manovra e da corridoio comune.

Costituita da un vano principale e un adiacente piccolo deposito in cui si trova la caldaia murale (vedi piante allegate). Porta metallica dal corridoio comune e portone metallico basculante dalla corsia di manovra. Pavimentazione in piastrelle ceramiche. Altezza utile interna mt 2,30.

Superficie netta complessiva circa m² 19.

- Posto auto scoperto (particella n. 1389 sub. 11)

Posto auto in fregio alla strada, esterno alle recinzioni, con pavimentazione in asfalto.

Superficie m² 12.



La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di m² 144 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Locali principali p. primo	78 m ²	1,00	78,00 m ²
	Locali abitabili sottotetto	66 m ²	0,75	49,50 m ²
	Poggiolo	7 m ²	0,25	1,75 m ²
Garage	P. Interrato	23 m ²	0,50	11,50 m ²
Posto auto	(scoperto)	12 m ²	0,30	3,60 m ²
TOTALI				144,35 m ²

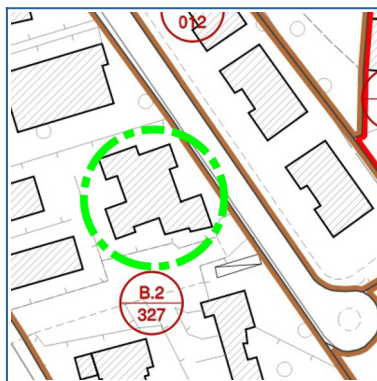
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dall'esecutato.

E' 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 (Allegato 10).

2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale B2/327 – Aree di completamento residenziale di media densità, normata dall'articolo 36.3 delle Norme Tecniche Operative. Segue estratto di zona.



Estratto di zona



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

- Concessione Edilizia n. 27/28-83 Prot. 25927 in data 02/02/1984;
- Abitabilità prot. n. 211/84 in data 22/11/1984;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 12539/95 spec. n. 211 del 22/10/1999.

2.9 CLASSE ENERGETICA

Nella documentazione agli atti del comune così come nel registro regionale non risulta alcun attestato di prestazione energetica.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica non superiore alla "F".

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme con i grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo (sanatoria), salvo alcune lievi modifiche nel posizionamento delle partizioni interne. Al piano secondo (sottotetto) risulta realizzata una parete che attraversa obliquamente la camera di superficie maggiore (vedi piante allegate).

Il garage al piano interrato presenta una maggior superficie dovuta alla presenza dell'adiacente piccolo locale di deposito che, rispetto al progetto approvato, è stato ottenuto sottraendo superficie al corridoio comune e al garage confinante.

Sarà necessario procedere ad una sanatoria ordinaria, nella quale dovrà essere coinvolta anche la proprietà limitrofa (del garage). Costo indicativamente previsto, per spese tecniche e sanzioni amministrative, non inferiore a Euro 7.000,00.



2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Per le difformità rilevate dovranno essere adeguate le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage.

Costo previsto per spese tecniche e diritti catastali Euro 2.000,00.

L'intestazione catastale relativa alla proprietà è corretta.

2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore in data 09/04/2026 comunicava la sua situazione debitoria (Allegato n. 11), per un consuntivo di esercizio 2024/2025 di Euro 1.325,27 e per il 2025/2026 di Euro 1.438,25 e quindi, complessivamente **Euro 2.763,52.**

2.13 VENDITA IN PIÙ' LOTTI

Immobile costituito da un unico alloggio e strette pertinenze, non frazionabile.

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 residenziale standard e non presenta caratteristiche tali da rendere preferibile un approccio di tipo reddituale o costo;
- il mercato immobiliare di riferimento risulta sufficientemente attivo e trasparente, tale da consentire l'individuazione di dati di comparabili effettivamente scambiati o offerti in vendita in zona omogenea.

L'applicazione del metodo ha comportato la raccolta di un congruo numero di dati di mercato relativi a unità immobiliari simili, recentemente compravendute.



Tra tutti i dati reperiti stato stati selezionati tre immobili comparabili dei quali, il primo posto nello stesso fabbricato del bene staggito, e gli altri due in condomini ubicati nel raggio di cento metri dal primo, di uguale epoca e tipologia.

Al fine di verificare l'omogeneità territoriale dei dati raccolti, si riporta di seguito la Corografia dei Comparabili, nella quale sono evidenziate le posizioni del Subject e dei Comparison (1,2,3) su base satellitare.



Corografia dei Comparabili

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 i coefficienti adottati sono relativi all'orientamento prevalente e alla classe energetica (ricavata dagli atti notarili).

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 € **196.776,00** corrispondente ad una valore unitario di superficie commerciale di €/m² **1.366**.

Valore stimato dell'intero compendio € 196.776,00

A tale importo vanno detratti:

Sanatoria edilizia - € 7.000,00

Adeguamento catastale - € 2.000,00

Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 2.800,00

VALORE DI MERCATO € 184.976,00

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 € 184.976 x 0,10 = € 18.497,60 - € 18.497,60

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 166.478,40

che si arrotondano a € **167.000,00**

%%%

3 RISERVE

Con riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti paragrafi, 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.

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 13 maggio 2026

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità proprietà degli immobili
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali
- ALLEGATO 5 Visure catastali
- ALLEGATO 6 Piante 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

