

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 206/2025

promossa da:

"INTRUM ITALY S.p.A." per INTESA SANPAOLO S.p.A.
rappresentata dagli avv. Giulia Galati del foro di Roma e Davide Sarina del foro di Milano,
domiciliati c/o lo studio dell'avv. Alessandro Frau

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

data nomina perito: 22/01/2026

data accettazione incarico e giuramento: 28/01/2026

perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO

data della prossima udienza: 15/07/2026

Oderzo, 15/06/2026

*Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro*



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 206/2025

promossa da:

"INTRUM ITALY S.p.A." per INTESA SANPAOLO S.p.A.
rappresentata dagli avv. Giulia Galati del foro di Roma e Davide Sarina del foro di Milano,
domiciliati c/o lo studio dell'avv. Alessandro Frau

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO
data nomina perito: 22/01/2026
data accettazione incarico e giuramento: 28/01/2026
perito stimatore: dott. ing. Augusto Moro
data della prossima udienza: 15/07/2026

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

Il sopralluogo è stato svolto in data 12 marzo 2026, alla presenza del custode giudiziario e di un collaboratore dello scrivente.

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento al piano terra, con area scoperta di pertinenza, si ritiene che i beni oggetto di stima costituiscano un lotto unico.

LOTTO UNICO

1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Comune: Salgareda (TV)
Indirizzo: via Croce 5
Accessibilità: da via Croce

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Salgareda (TV) – H706
Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 10
particella 639 sub 25 - cat. A/2 – cl. 3 – piano T – consistenza 3 vani – sup. catastale 47 m² - (totale escluse aree scoperte 43 m²) - rendita € 278,89
particella 639 sub 10 - cat. F/1

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte appartengono all'intero fabbricato eretto sul mappale n. 639 – ente urbano - del foglio n. 10 di 1003 m².

1.2 CONFINI DEL LOTTO

la particella 639 sub 25,
confina, procedendo in senso orario da ovest, con sub. 12, sub. 7, sub. 10 e sub. 13, al Catasto Fabbricati;
la particella 639 sub 10,
confina, procedendo in senso orario da ovest, con sub. 7, via pubblica, sub. 9 e sub 25, al Catasto Fabbricati;
al Catasto Terreni,
l'intera area su cui insiste il complesso edilizio, identificata dal mappale n. 639, del foglio 10, confina, procedendo in senso orario da ovest, con i mm. nn. 640 , via pubblica, 737, 1067 e 771.



1.3 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita del 21 giugno 2006 all'art. 2 viene riportato quanto segue:

"... la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti dell'immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se in quanto legalmente costruite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, libero da persone e cose, in particolare con le servitù attive e passive che vengono a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con gli obblighi e vincoli derivanti dalla convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Salgareda in data 13 gennaio 1984 n. 6854 di repertorio del Notaio G. B. Dall'Armi di Treviso, registrata a Treviso il 1° febbraio 1984 al n. 1327 pubblici, ivi trascritta il 9 febbraio 1984 ai n.ri 3921/3371, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere. ..."

1.4 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

1.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita, stipulato in data 21 giugno 2006 di rep. n. 94.391, raccolta n. 34.707, del notaio Enrico Fumo di Treviso, trascritto ai nn. 31.147/18.219 in data 22 giugno 2006.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico contro, sulla base del certificato notarile del 3/9/2025, del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili di Perugia, aggiornato al giorno 3/9/2025.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 3/9/2025 fino alla data del 13/06/2026 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli così aggiornate.

Iscrizione:

- 1) iscrizione in data 22/6/2006 ai nn. 31.148/7.899
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 21/6/2006 di rep. 94.392/34.708 del notaio del notaio Enrico Fumo di Treviso, a garanzia di un capitale di € 83.200,00 – importo totale € 124.800,00, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sez. A, foglio 10, m.n. 639 - sub 25 e sub 10;
- 2) iscrizione in data 9/10/2018 ai nn. 35.331/6.001
ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 8/10/2018 di rep. 2.405/11.318, per Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma, importo totale € 62.790,80, importo capitale € 31.395,40, a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione, con sede a Roma, codice fiscale 13756881002 a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sez. A, foglio 10, m.n. 639 - sub 25;
- 3) iscrizione in data 21/7/2023 ai nn. 27.691/4.041
ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 19/7/2023 di rep. 4.481/11.323, per Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma, importo totale € 440.444,44, importo capitale € 220.222,22, a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione, con sede a Roma, codice fiscale 13756881002 a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sez. A, foglio 10, m.n. 639 - sub 25 e sub 10;
- 4) iscrizione in data 8/6/2026 ai nn. 20.998/4.000
ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 21/6/2006 di rep. 94.392/34.708 del notaio del notaio Enrico Fumo di Treviso, a garanzia di un capitale di € 83.200,00 – importo totale € 124.800,00 a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sez. A, foglio 10, m.n. 639 - sub 25 e sub 10;

Trascrizioni:

- 5) trascrizione in data 9/5/2024 ai nn. 16.611/12.008



verbale di pignoramento immobili del 4/4/2025 di rep. 2.014, di UNEP Tribunale di Treviso, a favore di "Intesa San Paolo S.p.A." con sede a Torino, codice fiscale 00799960158, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sez. A, foglio 10, m.n. 639 - sub 25 e sub 10;

- 6) trascrizione in data 28/08/2025 ai nn. 33.022/23.612

verbale di pignoramento immobili del 9/6/2025 di rep. 4.001, di UNEP Tribunale di Treviso, a favore di "Intesa San Paolo S.p.A." con sede a Torino, codice fiscale 00799960158, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sez. A, foglio 10, m.n. 639 - sub 25 e sub 10;

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento al piano terra, con area scoperta di pertinenza.

1.8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un appartamento situato al piano terra con area scoperta esclusiva, in un condominio di 8 unità abitative, 4 al piano terra e 4 al piano primo.

La struttura portante è in muratura di laterizio porizzato di spessore 25 cm, intonacato da entrambi i lati, con solai a struttura mista legno-cls, con travi in legno di abete.

L'unità al piano terra indipendente – individuata dal subalterno 25 - ha un accesso sul lato est tramite un cancello pedonale, posto sulla recinzione ed un accesso carrabile sul lato nord privo di recinzione.

L'unità è composta dai seguenti locali: un portico d'ingresso a nord, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un locale utilizzato come soggiorno ed un locale utilizzato come camera.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche; il bagno e la zona cucina sono parzialmente rivestiti, sempre con piastrelle ceramiche.

I davanzali esterni e le soglie d'ingresso sono in cotto. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera minima, comprese le porte d'ingresso vetrate, suddivise in riquadri.

I serramenti esterni sono dotati di scuri in legno, con l'eccezione di quello del bagno, provvisto di una inferriata.

Sono presenti l'impianto elettrico e idrico. L'impianto di riscaldamento è dotato di una caldaia murale a gas, funzionante con gas GPL, con bombola posizionata all'esterno nel portico. I corpi scaldanti sono dei termosifoni in acciaio lamellare. Non è presente un sistema di condizionamento.

La caldaia viene regolarmente collaudata, come da documentazione allegata ed esiste la dichiarazione di conformità originaria dell'impianto elettrico.

L'area esterna – individuata dal subalterno 10 - con superficie catastale di 176 m², è parzialmente recintata, parte con rete metallica, parte con pannelli a maglia metallica zincata, ed ha un cancello pedonale sul lato est; sul lato sud, è stato installato parzialmente un pannello in lamiera ondulata.

L'area esterna è tenuta parzialmente a prato; è pavimentata con masselli di calcestruzzo di fronte al portico fino alla strada, e nel percorso tra il cancello pedonale e la porta sul fronte est.

1.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile adibito ad abitazione, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio anteriore allo 08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono state effettuate certificazioni energetiche dello stesso.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, il tipo di finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti appartenga ad una delle classi più basse rispetto agli attuali indici di efficienza energetica.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il Piano Regolatore Comunale (PRC) e la variante approvata del Piano degli Interventi (PI),

l'intero edificio ricade in:



- Zona Territoriale Omogenea ZTO C1 – zone residenziali parzialmente edificate e di completamento, disciplinata dall'art. 42.1 delle Norme Tecniche Operative (NTO),
- All'interno di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) decaduto, disciplinato dall'art. 4.2.2 delle NTO, vigente solo per la parte normativa

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda è stata trovata la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 35/91 del 11/04/1991, per la costruzione di un complesso residenziale,
2. Concessione Edilizia n. 60/91 del 11/06/1991, variante n. 1 alla CE 35/91,
3. Concessione Edilizia n. 106/91 del 04/10/1991, variante n. 2 alla CE 35/91 e alla CE 60/91,
4. Richiesta di variante n. 3 – pratica n. 136/91 – del 22/10/1991, per variazioni interne e prospettiche, priva di Concessione Edilizia,
5. Certificato di collaudo statico del giorno 8/11/1991, per 4 unità abitative al piano terra e 4 unità abitative al piano primo,
6. Dichiarazione di ultimazione dei lavori del 30/1/1992, di n. 7 appartamenti,
7. Dichiarazione di abitabilità n. 35/91 del 25/2/1992, di n. 4 appartamenti al piano terra e n. 3 al piano primo,
8. Permesso di Costruire non oneroso n. 2006/20, del 13/6/2006 per cambio di destinazione d'uso, senza opere, da "ambulatorio medico" ad "appartamento", del mapp. 639/14.

Si precisa che successivamente è stata presentata una pratica di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso, dell'originaria porzione catastale identificata dal m.n. 639/14, in data 19/6/2006 al protocollo n. TV 0161746, ora m.n. 639/25.

1.11 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità riguardo alla conformità urbanistico-edilizia e catastale.

- Per la conformità urbanistico-edilizia:
modifiche interne con spostamenti e modifiche di pareti, diversa destinazione d'uso dei locali, precisando che il locale utilizzato come camera non ha le caratteristiche igienico-sanitarie adeguate. All'esterno, tamponamento di un foro e spostamenti di fori e murature.
- Per la conformità catastale:
la planimetria non è conforme allo stato di fatto, per le modifiche interne divisorie e diversa destinazione d'uso del locale individuato come wc.

Conformità urbanistico-edilizia

Riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, le modifiche riscontrate possono essere sanate mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, eseguendo anche delle opere interne per adeguare il rapporto aeroilluminante degli ambienti utilizzati come soggiorno e come camera, aumentando l'apertura tra i due locali. Dovranno essere presentate delle tavole progettuali adeguate, costituite dal rilievo dello stato di fatto, dal progetto assentito e la comparazione tra stato di fatto e progetto, pagando una sanzione e i diritti di segreteria.

Si precisa che la maggior superficie dell'appartamento rientra nella tolleranza prevista dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; è inferiore al 6%, tolleranza consentita per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 m².

Conformità catastale

Al completamento delle opere, dovrà essere presentata una pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, con procedura DOCFA.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.12 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal soggetto esecutato.

1.13 DIVISIBILITÀ

Esaminata la tipologia del lotto, costituito da un appartamento al piano terra, con area scoperta di pertinenza, si ritiene che i beni oggetto di stima costituiscano un lotto unico.



1.14 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento.

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, e sulla base anche di accertamenti e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web, si assume un valore unitario di 1000,00 €/m², considerate le condizioni dell'edificio nel complesso.

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale, utilizzando i seguenti rapporti mercantili.

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale</i>			
locali al piano terra	42,7	100 %	42,7
portico	14,5	50 %	7,3
totale superficie commerciale principale			50,0

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 5,2 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>			
area scoperta fino a 42,7 m ² (sedime lordo del PT)	42,7	10 %	4,3
area scoperta eccedente 42,7 m ²	42,7	2 %	0,9
<i>superficie commerciale secondaria</i>			5,2

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

<i>superficie commerciale totale del fabbricato</i>			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta		totale	55,2

Residua area scoperta

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime principale, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:

$176 \text{ m}^2 - (2 \times 42,7 \text{ m}^2) = 90,6 \text{ m}^2$, arrotondato per difetto a 90 m²; dove 176 m² è la superficie del mappale 639 sub. 10 (area urbana), come da planimetria catastale.

Si assume un valore unitario di 15,00 €/m².

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

sup. commerciale edificio residenziale e parte dell'area scoperta: $55,2 \text{ m}^2 \times 1000,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 55.200,00
residua area scoperta: $90 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 1.350,00
sommano	€ 56.550,00

Stima dei costi

Il costo per rendere agibile l'immobile deriva da un semplice parere di stima, su base statistica, senza obbligo di dimostrazione analitica.

Le analisi impiantistiche, materiche e strutturali non sono comprese all'interno dell'incarico e la stima



complessiva ha il solo scopo di orientare preliminarmente l'acquirente.

Il costo totale necessario per la sistemazione delle irregolarità edilizie con la presentazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, comprensivo di sanzioni, diritti, pareri preliminari ed eventuali integrazioni documentali, onorari, spese ed oneri per adeguare il rapporto aeroilluminante degli ambienti utilizzati come soggiorno e come camera, si stima un importo di € 10.000,00.

All'importo di € 56.550,00 calcolato, si devono detrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità e gli adeguamenti:

a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie, per gli adeguamenti ed altro, come sopra specificato =	€ - 10.000,00
valore di mercato del lotto pignorato =	€ 46.550,00

1.15 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 37.000,00 (valore di vendita forzata)**.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Limiti e riserve

Per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito non è possibile intendere che questo sostituisca l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti, grafici e di dettaglio. I costi di regolarizzazione indicati sono perciò largamente di massima e possono contenere degli attivi o dei passivi, in quanto sono formulati in termini orientativi e previsionali finalizzati alla formazione del valore immobiliare a base d'asta.

Oderzo, 15/06/2026

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO

