*D E S I G N A R C H I T E T T U R A arch. **Ursula Ferrari***
Vicolo Monte Adamello 12/8 – 31044 Montebelluna – TV – tel e fax 0423 603282
e-mail ursferr@gmail.com *– P.IVA 03213730264*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 19/2025

Giudice: dott.ssa Paola Torresan

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **AXIS S.p.A. mandataria di NEBULA SPE S.r.l.**

con

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 06/10/2025 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 06/10/2025.

L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita è stata fissata per il giorno 08/04/2026 Qualora richiesto, il sottoscritto esperto stimatore, parteciperà alla suddetta udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

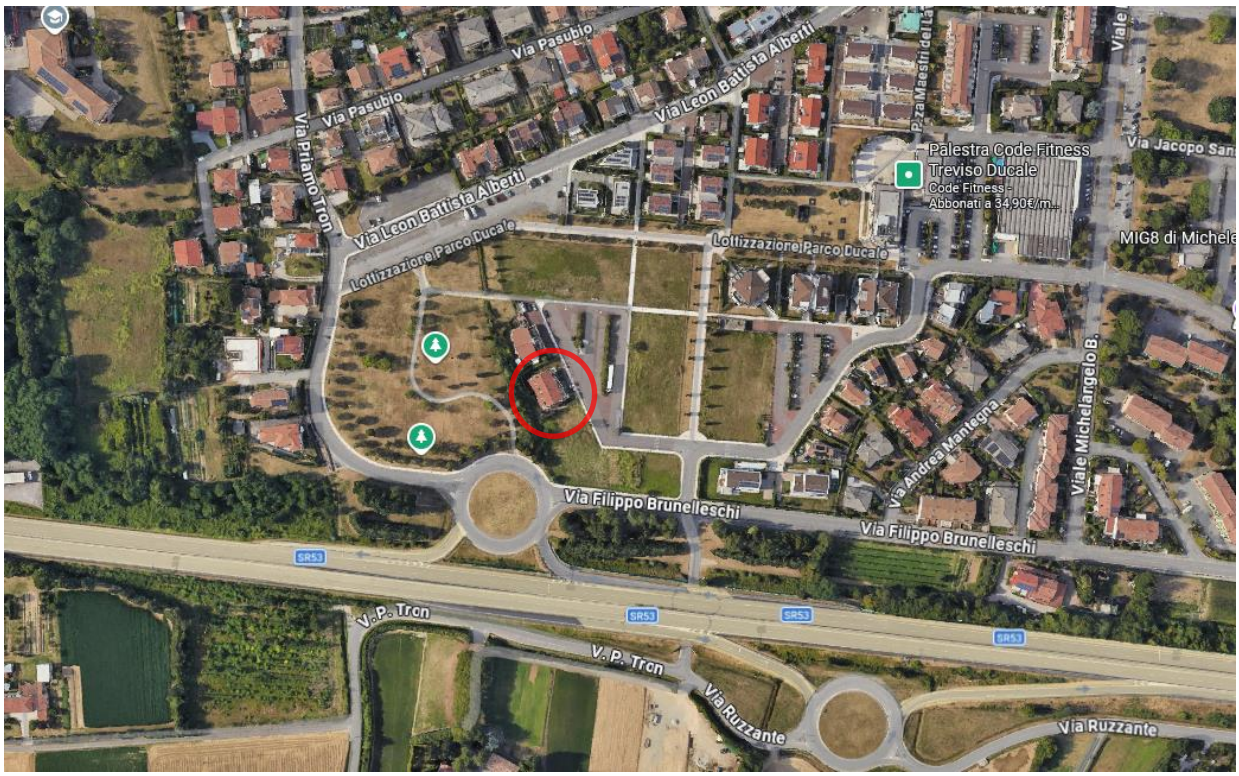
- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini**;

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

- **descrizione degli immobili**;
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 28/01/2026. Al sopralluoghi era presente, oltre al sottoscritto Tecnico Stimatore, il custode dell'immobile dott. Giovanni Orso, il tutto come riportato nel relativo verbale (allegato n. 2).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso, Sez. H, Foglio 2

- Mapp. 982, sub. 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 418,33;
- Mapp. 982, sub. 6, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 77,68;
- Mapp. 982, sub. 4, B.C.N.C. (Area scoperta di 170 mq comune ai sub 5 e 6).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile di cui alla presente perizia è pervenuto agli esecutati in forza ai seguenti atti:

- atto di compravendita notaio Domenico Curione di Treviso (TV) in data 26/04/2011 Rep. N 159013, Racc. N. 28020, registrato a Treviso il 04/05/2011 al n. 8166 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Treviso il 05/05/2011 ai nn. 15751/10025;
- denuncia di successione registrata il 11/11/2024 al N. 443640 Vol. 88888 e trascritta in data 14/11/2024 ai nn. 41510/29953.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 28/01/2025, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA), già in atti, nonché dalla successiva ispezione ipotecaria di aggiornamento del 09/02/2026, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 05/05/2011 ai nn. 15752/3292 a favore di "BANCA DI MONASTIER E DEL SILE Credito Cooperativo Soc. Coop." con sede in Monastier (TV) – C.F. 03588770267 per la somma complessiva di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Domenico Curione di Treviso (TV) in data 26/04/2011 rep. 159014/28021;
- ipoteca della riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate in data 06/10/2017 ai nn. 34242/5873 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede a Roma – C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto a Treviso, Viale Monte Grappa n. 34) per la somma complessiva di derivante da Ruolo e Avviso di ;
- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

21/01/2025 ai nn. 1650/1123, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 19/12/2024 rep. 9471 a favore di "NEBULA SPE S.r.l." con sede in Milano (MI) - C.F. 11265800968;

- cessione di ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 22/01/2026 ai nn. 1931/251 a favore di

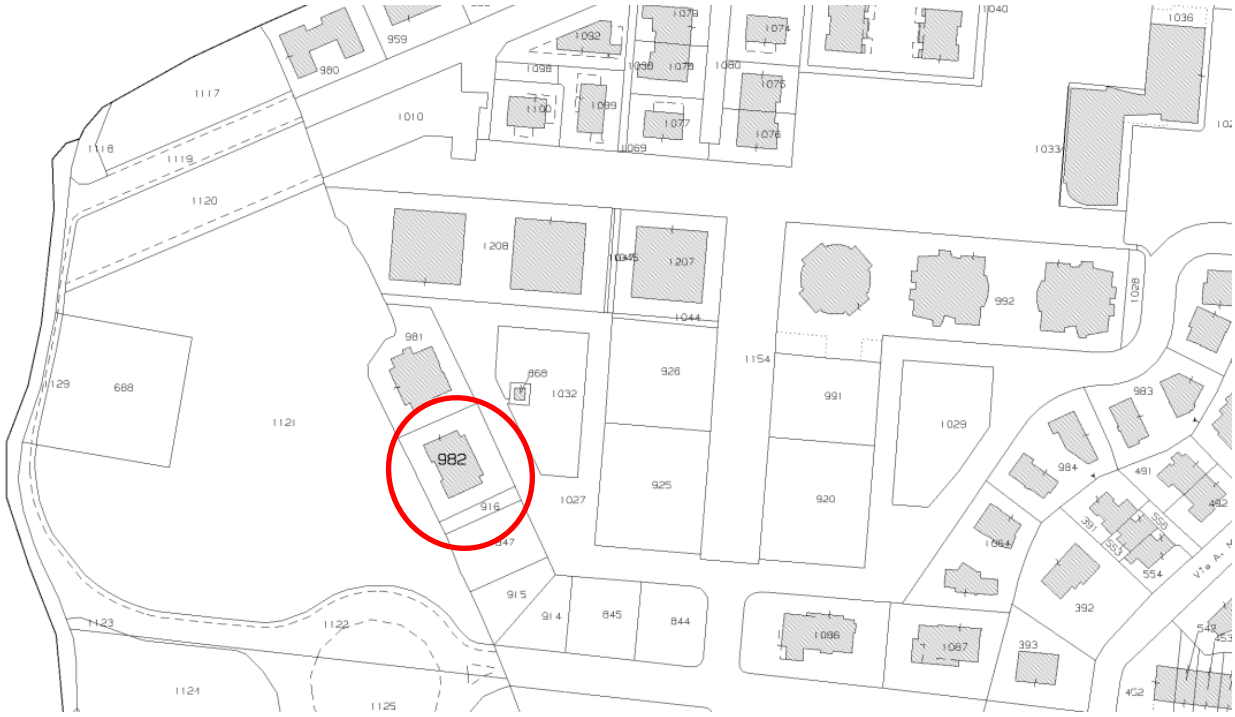
  derivante da atto notaio Alessandra Cioccetti di Roma (RM) in data 20/01/2026 rep. 2867/1726.

DIVISIBILITA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Treviso (TV), via A. Da Sangallo n. 11 ed è costituito da un appartamento ed un garage al piano terra, oltre all'area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

Per quanto sopra, l'immobile va considerato come un unico lotto indivisibile.

CONFINI



L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato ubicato in via Antonio da Sangallo insistente sul Mapp. 982, il quale confina:

- a nord con il Mapp. 981;
- a sud con il Mapp. 916;

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

- ad est con il Mapp. 1027 (via A. da Sangallo);
- ad ovest con il Mapp 1121.

Le unità oggetto di stima sono ubicate al piano terra e sono identificate catastalmente con il Mapp. 982 sub. 4 (area scoperta), il Mapp. 982 sub. 5 (abitazione) ed il Mapp.982 sub. 6 (garage). Confinano:

- a sud con Mapp. 982 sub.7, Mapp. 982 sub. 8, Mapp. 982 sub. 9 (altre unità dello stesso fabbricato);
- a nord con Mapp. 981;
- a ovest con Mapp. 686;
- a est con Mapp. 982 sub. 2 e Mapp, 982 sub. 3 (altra unità dello stesso fabbricato).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima, dal punto di vista urbanistico, è ubicato in Zona C.2.1 (aree di espansione residenziale), regolamentata dall'art. 37.3 delle N.T.O. del vigente del P.I. del Comune di Treviso (allegato 7).

Trattasi di abitazione al civico 11 e garage al piano terra, oltre ad area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo, facenti parte di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da n. 4 unità residenziali con ingressi indipendenti in Comune di Treviso, via Antonio da Sangallo.

La struttura portante è in c.a. con solaio di interpiano in laterocemento. I tamponamenti sono in laterizio con isolamento interno.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera ed oscuri sempre in legno.

L'accesso all'unità abitativa avviene da via Antonio da Sangallo tramite percorso pedonale, pavimentato con piastrelle in calcestruzzo, che corre lungo il confine nord della proprietà.

L'abitazione è composta da soggiorno di mq 19,92, angolo cottura di mq 5,46, disimpegno di mq 1,33, bagno di mq 5,16, camera matrimoniale di mq 14,36, camera singola di mq 9,09, w.c. di mq 3,16 con anti bagno di mq 1,65.

La superficie netta calpestabile è quindi di mq 60,13.

La superficie lorda commerciale, compresi muri è di mq 73,10.

Esternamente, sui lati nord ed ovest, l'abitazione è perimetrata da un marciapiede pavimentato con piastrelle in grés, protetto da una tettoia con struttura in legno a vista e

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

manto in coppi. Nell'ampio giardino di pertinenza, seminato a prato, è presente un caminetto per barbecue.

Il garage, di superficie netta in pianta di mq 16,37, è direttamente collegato all'abitazione tramite porta interna ed è chiuso con un basculante motorizzato elettricamente. L'accesso al garage avviene da via Antonio da Sangallo tramite spazio di manovra scoperto, pavimentato con piastrelle di calcestruzzo di mq 15,57.

La superficie lorda commerciale del garage è di mq. 18,10

L'area esterna di proprietà ad uso esclusivo, come rilevabile dalle visure catastali, è di complessivi mq. 170.

L'immobile è protetto da cancellate metalliche verso la strada pubblica via Antonio da Sangallo e da rete metallica plastificata verso le altre proprietà.

I pavimenti della zona giorno dell'abitazione, così come quelli del garage, sono in lastre di grés rettificato di dimensioni 45x90 cm; quelli della zona notte sono in listoncini di legno di rovere di dimensioni 12 x180 cm. Il bagno principale ha pavimenti e rivestimenti in lastre di grés, mentre il bagno diurno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con sistema radiante a pavimento. Nei bagni sono presenti scalda salviette in tubolari d'acciaio. La caldaia è del tipo a condensazione ed è posizionata in un armadietto semi incassato sulla parete esterna nord del fabbricato, confinante con la zona cottura dell'abitazione.

E' presente anche un impianto di condizionamento dell'aria con macchina refrigerante ubicata sulla parete esterna confinante con il bagno ed unità "split" ubicata nel disimpegno antistante le camere da letto.

L'unità è inoltre dotata di impianto d'allarme con sensori volumetrici nei vari ambienti e centralina di comando in garage.

Gli impianti risultano realizzati secondo le normative vigenti al momento della loro esecuzione.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta un buon livello di finiture. Lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto, salvo la presenza di alcune tracce di muffa sul muro nord della camera da letto singola.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, è stata redatta opportuna relazione di isolamento termico secondo quanto previsto dal D.Lgs 19/08/2005 n. 192.

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Treviso ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

L'immobile risulta realizzato in forza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire prot. n. 72060/06 del 29/06/2007 (Spec. n. 1587/06/AE);
- D.I.A. di variante prot. 94393 in data 14/11/2007;
- D.I.A. di variante prot. 59746 in data 04/08/2008;
- D.I.A prot. 93019 del 15/12/2009 (Realizzazione recinzione);
- D.I.A di variante prot. 14354 in data 26/02/2009.

A seguito di istanza prot. 49262 del 14/07/2009 è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 202/09 in data 09/09/2009.

Durante il sopralluogo, il Tecnico Stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 5) e metrico al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie dell'immobile.

Non si sono riscontrate difformità relativamente alle planimetrie dell'immobile.

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato risulta libero.

A seguito di richiesta effettuata al Comune di Treviso è risultato che la famiglia degli esecutati risiede presso altro indirizzo (allegato 8).

Il sottoscritto Tecnico Stimatore, ha altresì effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale non sono emersi contratti di locazione per l'immobile in questione.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinsechi ed estrinsechi del bene quali: la localizzazione, la vicinanza a tutti i servizi, il contesto urbanistico della zona, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dagli elaborati grafici autorizzati, nonché tramite rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

- Abitazione mq 73,10 computati al 100%;
- Garage di manovra mq 18,10 computati al 50%;
- Area scoperta di pertinenza esclusiva mq 170 computata al 10% fino al raggiungimento dei mq dell'abitazione e dei vani accessori e al 2% per la parte eccedente;

Complessivamente:

Abitazione	73,10	mq x 100% =	mq	73,10
Garage	18,10	mq x 50% =	mq	9,05
Area scoperta				
(73,10+18,10) mq x 10% + (170,00–73,10–18,10) mq x 2% =			mq	10,70
			mq	92,85

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione, il livello delle finiture, nonché il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 2.500,00 €/mq.

Il **valore dell'immobile viene quindi stimato** come segue:

92,85 mq x 2.500,00 €/mq = € 232.125,00

Pertanto **il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:**

€ 232.125,00 arrotondati ad **€ 232.100,00 (Euro duecentotrentaduemilacento/00).**

La presente perizia è composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 11) la presente perizia composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 15/03/2026.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbale delle operazioni peritali del 28/01/2026;
3. Documenti Catastali: Visure, Estratto di Mappa, Planimetrie;
4. Ispezione Ipotecaria di aggiornamento in data 09/02/2026;
5. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
6. Documentazione Edilizia Comune di Treviso;
7. Estratti N.T.O e Tav. 01-20 Zonizzazione P.I. Comune di Treviso;
8. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia in data 16/10/2025;
9. Atto di compravendita notaio Curione di Treviso rep.159013 del 26/04/2011;
10. Dichiarazione di successione in data 11/11/2024;
11. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
12. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 18/02/2026

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f4196419b9e6e738eb24ac77f30d06