

## TRIBUNALE DI TREVISO

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 341/2022**

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Torresan**

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

#### INTEGRAZIONE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

#### **1. Premesse**

- Nella relazione di stima depositata in Tribunale in data 14.02.2024 il sottoscritto aveva scritto:  
*“Si segnala che i dati catastali indicati nel pignoramento (Comune di Treviso – Sez. Urb. C - Foglio 3 - Particella 298, Sub 11, 2 e 7) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e individuano l'unità immobiliare di cui trattasi, ma con l'esclusione di **una porzione di area scoperta destinata a giardino, non compresa nel pignoramento, censita al N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) – Sezione Urb. C – Foglio 3 – Particella 298 – Sub 16** (area urbana di 106 mq, confinante con il Sub 7) anch'essa di proprietà degli ESECUTATI.”;*
- a seguito di tale segnalazione il CREDITORE PROCEDENTE ha provveduto, in data 22.04.2024, al pignoramento (in atti) del Sub 16 (come sopra individuato) e si è instaurata presso il Tribunale di Treviso l'Esecuzione R.G. 179/2024, poi riunita al procedimento in epigrafe RGE 341/2022;
- nella propria Relazione del 26.09.2024, il delegato alla vendita degli immobili oggetto della RGE in epigrafe, avv. Antonio Benetton, *“propone di richiedere al Perito di integrare il proprio elaborato (e tutti gli accertamenti*



*ad esso prodromici) considerando e valutando anche l'area scoperta pignorata il 22.04.2024 e oggetto dell'esecuzione n. 179/2024";*

- in data 27.09.2024 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Torresan, essendo state riunite le due procedure RGE 341/2022 e 179/2024, invitava il sottoscritto CTU "ad integrare la perizia di stima con i necessari accertamenti prodromici alla valutazione dell'area scoperta, Particella 298 - Sub 16".

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU procede di seguito alla stesura dell'integrazione della propria perizia di stima.

## **2. Individuazione**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al N.C.E.U. del *Comune di Treviso (TV) – Sezione Urb. C - Foglio 3 – Particella 298 - Sub 16* (cat. F/1 area urbana di 106 mq) ed è situata in via Gaia Da Camino, 9.

L'area scoperta confina:

- a nord con il mappale 286 (altra proprietà),
- a est con il Sub 7 (area scoperta, proprietà degli ESECUTATI) dello stesso mappale 298,
- a sud con i Sub 11, 13 (laboratorio al piano terra, di altra proprietà) e Sub 15 (area scoperta di altra proprietà) dello stesso mappale 298,
- a ovest con il mappale 983 (altra proprietà).

Vedasi *All. 1 - Documentazione catastale*.

L'unità immobiliare Sub 16 risulta di proprietà di ESECUTATI, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza dell'atto di compravendita del 15.11.2017 a rogito del notaio dott.ssa Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta, Rep. n.1595 Rac. n.1367, registrato a Treviso il 28.11.2017 al n. 18681 e trascritto a Treviso il 28.11.2017 ai nn. 41157/28284 (v. All. 2).

## **3. Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso**

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., risalente al maggio 2024 e depositato dal creditore procedente (in atti), alla data



di trascrizione del pignoramento e con riferimento all'ultimo ventennio, il bene di cui trattasi risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad esclusione di trascrizione del 21.05.2024 ai n.ri 18156/13165 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 2497/2024 del 22.04.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATI, gravante sul bene oggetto della presente relazione integrativa. Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al maggio 2024, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda *Ispezione ipotecaria – All.3*) constatando che, dalla data di trascrizione del pignoramento al 10.10.2024, non sono state presentate ulteriori formalità.

L'atto di provenienza a rogito del notaio dott.ssa Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta, Rep. n.1595 Rac. n.1367 (v. succitato All. 2), all'articolo 3, richiama i contenuti della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme in data 23 novembre 2000 Repertorio n. 93233 Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso, ivi registrato l'8 dicembre 2000 al n. 679/V e trascritto a Treviso il 2 gennaio 2001 ai nn. 53/35:

*“Articolo 3. Precisazioni Immobiliari. La presente vendita viene fatta a corpo e non a misura, ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, richiamandosi in particolare integralmente l'art. 3 della scrittura privata di compravendita autenticata [come sopra individuata], ad eccezione di quanto ivi pattuito in ordine all'installazione del bombolone di gas. La parte acquirente conferma il proprio impegno a garantire l'accesso alla parte venditrice per la manutenzione degli impianti e sottoservizi in genere insistenti sul mapp. 298 sub 16, oggetto del presente atto. Similmente l'odierna parte venditrice si impegna a garantire alla parte acquirente l'accesso attraverso il mapp. 298 sub 15, pertinenza di altre unità immobiliari in propria titolarità, ai soli fini di manutenzione degli immobili di cui ai mapp. 298 sub 11, 2 e 7.”.*

L'Archivio Notarile di Treviso, pur interpellato, non ha potuto reperire copia di tale scrittura privata nel fondo del Notaio Antonio Ulrico Caruso, ivi custodito.



#### **4. Descrizione**

L'immobile oggetto di stima consiste in un'area urbana (cat. F/1) di mq. 106, destinata a giardino di pertinenza e recintata con rete metallica su stanti. Il terreno è accessibile attraverso l'area scoperta pavimentata, catastalmente individuata come Sub 7 (di proprietà degli ESECUTATI), dotata di ingresso carraio e pedonale su via Gaia Da Camino.

Sul lato nord lungo il confine sono presenti un albero e una siepe di arbusti più ad ovest. Il prato è parzialmente lastricato nella fascia adiacente il fabbricato.

Il tutto è illustrato nella *documentazione fotografica - All.4*.

#### **5. Situazione urbanistica**

L'area sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso (Variante n. 6) come "Ambito di Riqualficazione del sistema del Commercio" (ARC-1), sottozona D-TC. Inoltre ricade in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004; l'immobile ricade in area a pericolosità idraulica moderata.

Si rinvia per maggiori approfondimenti in proposito al capitolo 5.1 (e relativi allegati) della perizia di stima già depositata in data 14.02.2024 per i beni oggetto della presente esecuzione.

#### **6. Divisibilità**

L'area, non avendo un accesso indipendente, costituisce di fatto una pertinenza (giardino) dell'unità immobiliare residenziale di cui alla perizia di stima già depositata. Pertanto non si ritiene giustificabile, né opportuna una sua vendita separata da tale unità e si dovrà procedere alla vendita di questo immobile in un lotto unico insieme all'unità residenziale già periziata.

#### **7. Stima**

Si richiamano i criteri e le metodologie già esposte al capitolo 7.1 della perizia già depositata. In particolare si ricorda che le aree scoperte di pertinenza privata



(giardino) vengono valutate al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie uguale a quella commerciale del fabbricato, ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

Ne derivano le seguenti consistenze:

- Sup. giardino fino ad eguagliare quella del fabbricato:	mq 30,00 x 0,10 =	3,00 mq +
- Sup. giardino eccedente quella del fabbricato:	mq 76,00 x 0,02 =	1,52 mq =
<b>Totale sup. commerciale</b>		<b>4,52 mq</b>
<b>Totale sup. commerciale con arrotondamento</b>		<b>4,50 mq</b>

Per le ragioni già illustrate al capitolo 7.2.2 della perizia di stima già depositata, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.100,00 €/mq.

Ne consegue un **valore base di stima** pari a: 1.100,00 €/mq x 4,5 mq = Euro 4.950,00 arrotondato a **€ 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00).**

Gli immobili già oggetto di perizia del 14.02.2024 erano stati complessivamente valutati € 220.000,00. Il valore attuale di mercato dell'insieme dei beni periziati per la corrente procedura è dunque pari ad € 220.000 + 5.000 = **€ 225.000,00 (diconsi Euro duecentoventicinquemila/00).**

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

valore di mercato € 225.000,00 – € 33.750,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 191.250,00 **a corpo e arrotondato pari a:**

**€ 191.000,00 (diconsi Euro centonovantunmila/00).**



Allegati:

- All. 1 – Documentazione catastale (Estratto – Visura – Elab. planimetrico);
- All. 2 – Atto di provenienza notaio Silvia Bredariol Rep. n.1595 Rac. n.1367;
- All. 3 – Ispezione ipotecaria;
- All. 4 – Documentazione fotografica.

Treviso, 18 ottobre 2024

Il perito,  
Ing. Giulio Contini

