

# 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**

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

### **INDICE**

<b>1. INCARICO.....</b>	<b>3</b>
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI .....	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	8
1.2.1. Premessa.....	8
1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. .8	
1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica. ....	9
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' .....</b>	<b>10</b>
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI .....	10
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	11
<b>3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>11</b>
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	11
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	12
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO .....	13
<b>4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....</b>	<b>14</b>
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE .....	14
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	14



4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE .....	16
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	16
<b>5.</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA.....</b>	<b>17</b>
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	17
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA .....	18
<b>6.</b>	<b>DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE .....</b>	<b>21</b>
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA .....	21
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	22
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE. ....	22
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. ....	22
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO. ....	23
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	23
<b>8.</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>24</b>



## 1. INCARICO

### 1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Torresan, in data 23.06.2023 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 26.06.2023 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *“visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

*“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015*

*l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:*

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.*



6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c.

e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento



a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno



*maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;*

*15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*

*17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 .....omissis...;*

*18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice*



*dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*



## 1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### 1.2.1. Premessa

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: **“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”**.

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Treviso, si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

### 1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato un certificato notarile risalente a ottobre 2022 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezioni ipotecaria aggiornata riportata nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 25.01.2024, non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.





### 1.2.3. *Recupero ulteriore documentazione tecnica.*

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio notarile del Notaio dott. Silvia Bredariol per l'acquisizione di copia dell'atto di provenienza con cui gli ESECUTATI sono entrati in possesso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (vedasi allegato ALL.01);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.04);
- accesso telematico agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per verifica e aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc., si veda ALL.05);
- accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) Ufficio Provinciale di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle “visure” relative all'unità immobiliare (si vedano allegati ALL.02 e ALL.03);
- accesso agli atti “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Treviso (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'unità immobiliare (si veda allegato ALL.07);
- accesso telematico al sito del Comune di Treviso per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.08);
- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso per la verifica di soggetti residenti nell'immobile (si veda l'allegato ALL.06).



## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

### 2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari pignorate oggetto di stima (appartamento al piano primo con garage e area scoperta di pertinenza al piano terra) sono situate in Comune di Treviso, in via Gaia da Camino n. 9.

Dette unità immobiliari sono attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Treviso (TV) – Sezione Urb. C - Foglio 3 – Particella 298:

- Sub 11, Categoria A/2 - Classe 4 – Consistenza 8 vani – Rendita 888,31 €;
- Sub 2, Categoria C/6 - Classe 7 – Consistenza 14 mq – Rendita 79,53 €;
- Sub 7, area scoperta di 116 mq, bene comune non censibile ai Sub 2 e Sub 11.

CONFINI: l'appartamento (Sub 11) confina al piano terra con Sub 7, strada pubblica, Sub 15, Sub 12 e Sub 2; al piano primo sui quattro lati con prospetto su scoperto.

Il garage (Sub 2) confina con Sub 7 e Sub 12. L'area scoperta (Sub 7) confina con Mappale 286, strada pubblica, Mappale 298 Sub 15, Sub 11, Sub 12, Sub 2 e Sub 16.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, catastalmente censito al Catasto Terreni - Comune di Treviso (TV) - Foglio 13 - Mappale 298, confina con: Mappale 286, strada pubblica, Mappale 284 e 983 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.03).

**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 di ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2. Detta unità immobiliare Sub 16 risulta di proprietà di ESECUTATI 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 (vedasi copia dell'atto in calce all'allegato ALL.01 nel cui ALL. "A" - elaborato planimetrico - è evidenziato in colore giallo detto Sub 16 non compreso nel pignoramento).

## **2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano di proprietà di ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza del seguente atto di compravendita (di cui si riporta copia in allegato ALL.01):

- atto di compravendita del 07.08.2017 a rogito del notaio dott.ssa Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta (TV), Rep. n. 1420 Rac. n.1215, registrato e trascritto a Treviso in data 10.08.2017 ai nn. 29224/20300.

Il venditore aveva in precedenza acquistato l'immobile di cui trattasi con atto del notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso in data 23.11.2000 Rep. n. 93233.

## **3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO**

### **3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. risalente al ottobre 2022, depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.04), alla data di trascrizione del pignoramento e con riferimento all'ultimo ventennio, i beni di cui trattasi risultano liberi di 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 quanto sotto indicato:



## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
10.08.2017	29225	4984	Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario				ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2

- Trascrizione del 04.10.2022 ai n.ri 39021/27074 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 4473/2022 del 01.08.2022 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATI, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente all'ottobre 2022, 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 l'ispezioni ipotecaria riportata nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data di trascrizione del pignoramento al 25.01.2024, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

### **3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI**

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue e di quanto riportato nel successivo capitolo 3.3.

Come indicato nella relazione notarile ventennale (vedasi ALL.04):

- *"le servitù attive e passive esistenti, se e in quanto legalmente costituite, richiamandosi in particolare l'art. 3 dell'atto autenticato 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, con precisazione che con atto a rogito notaio Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta (TV) in data 15 novembre 2017, rep. n. 1595, debitamente registrato e trascritto a Treviso in data 28 novembre 2017 ai nn. 41157/28284, i suddetti [...] hanno confermato il proprio impegno a garantire l'accesso ai confinanti per la manutenzione degli impianti e sottoservizi in genere insistenti sul mapp. 298 sub 16; similmente i confinanti si sono impegnati a garantire ai suddetti [...] l'accesso attraverso il mapp. 298 sub 15, ai soli fini di manutenzione degli immobili di cui al M.N. 298 subb 11, 2 e 7 in oggetto;"*

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 5.1.

### **3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Treviso), all'Anagrafe Tributaria è stato individuato un contratto di comodato d'uso avente per oggetto l'immobile periziato. Detto contratto, stipulato in data 15.06.2021, stabilisce che ESECUTATO 2 concede a ESECUTATO 1 in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 298, Sub 11 e Sub 2 (vedasi ALL.05).

Dall'esito dell'accertamento effettuato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso (vedasi certificato di residenza e stato di famiglia in allegato ALL.06), nell'immobile risultano residenti ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 e un terzo soggetto (compagna di ESECUTATO 1).

### **3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

Trattasi di un appartamento inserito in un fabbricato costituito da 3 unità (un appartamento al piano primo e 2 laboratori al piano terra) e da quanto è stato possibile accertare non risulta costituito un condominio, pertanto non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.



## **4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE**

### **4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE**

L'immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione al piano primo con garage e area scoperta di pertinenza al piano terra, inserito in un fabbricato di tre unità (al piano terra due laboratori/uffici non oggetto della presente stima) sito in Comune di Treviso in via Gaia da Camino n. 9, laterale di viale della Repubblica, in un'area caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati/capannoni a destinazione artigianale/commerciale/produttiva.

Trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra, prima licenza edilizia risalente al 1959, che negli anni è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ed ampliamento.

Le superfici e caratteristiche dell'immobile e relative pertinenze vengono descritte nei paragrafi seguenti.

### **4.2. DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto consiste in una abitazione (Sub 11) al piano primo di un fabbricato ubicato in via Gaia da Camino n. 9 a Treviso, con garage (Sub 2) e area scoperta di pertinenza (Sub 7) al piano terra.

L'immobile è dotato di ingresso carroia e pedonale indipendente su via Gaia da Camino.

L'abitazione, accessibile da una scala esterna in proprietà, occupa l'intero piano primo del fabbricato e gode quindi di un'esposizione su tutti e quattro i lati del fabbricato.

Essa si compone di un ingresso (7 mq) che conduce dapprima alla zona notte composta di due camere matrimoniali (17 mq e 14,5 mq), una camera singola (13 mq), due bagni (10,5 mq e 5 mq) e un ripostiglio (3 mq, indicato nella planimetria catastale come centrale termica C.T.) dove è collocata la caldaia. Un altro disimpegno (9 mq) conduce alla zona giorno costituita da un ampio vano (45,5 mq) destinato a soggiorno con cucina a vista e un ripostiglio separato destinato a dispensa/lavanderia (3,5 mq). Completano l'unità al piano primo due ampie terrazze, la prima sull'angolo



sud-est del fabbricato (30 mq) e la seconda sul lato ovest (50 mq) accessibile dal soggiorno entrambe dotate di struttura metallica tipo pompeiana.

Al piano terra in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato è situato il garage (14 mq) con basculante manuale. Completa l'immobile l'area scoperta interamente pavimentata (di circa 128 mq compresa la scala esterna) con cancello carraio automatico.

Come segnalato al precedente paragrafo 2.1 rimane esclusa dal pignoramento una porzione di area scoperta (Sub 16) destinata a giardino che si sviluppa lungo il lato nord del fabbricato di superficie catastale pari a 106 mq.

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.09.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici utili dei vani dell'appartamento e dei locali accessori:

<b>PIANO PRIMO</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
Ingresso	7 mq
Camera	13 mq
Camera matrimoniale	17 mq
Disimpegno	3,0 mq
Camera matrimoniale	14,5 mq
Bagno	5 mq
Bagno	10,5 mq
Centrale termica/ripostiglio	3 mq
Disimpegno	9 mq
Soggiorno/pranzo/cucina	45,5 mq
Ripostiglio/dispensa/lavanderia	3,5 mq
Terrazza	30 mq
Terrazza	50 mq
<b>PIANO TERRA</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
Garage	14 mq





### **4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE**

L'appartamento presenta buone finiture interne, di recente realizzazione, in buono stato di conservazione.

Le pareti ed il soffitto intonacati a civile e tinteggiati di recente non denotano segni di usura/degrado.

I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in piastrelle di gres porcellanato. I bagni presentano rivestimento in piastrelle in gres di medio/grande formato sia a pavimento che a parete (fino ad un'altezza di circa 1 metro e 30), così come la parete della zona cottura.

Gli impianti sono stati realizzati sotto traccia. Si segnala solo la mancanza di alcuni coperchi di chiusura delle scatole di derivazione dell'impianto elettrico.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, di recente installazione, dotati di sistema oscurante ad avvolgibili e con davanzali in granito, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato.

Le terrazze esterne presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche di formato standard e parapetti metallici in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare in oggetto nel suo complesso ha finiture interne in stile moderno di recente realizzazione in buono stato di conservazione e non necessita di interventi manutentivi, come riscontrabile dalle foto allegate.

Esternamente il fabbricato si trova in condizioni manutentive generali sufficienti. Si segnala che la parete esterna esposta a nord presenta dei segni di degrado della finitura, con formazione di aloni e muschi, dovuti all'esposizione alle intemperie (si veda la documentazione fotografica ALL.09).

### **4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a condensazione installata nel vano ripostiglio. L'immobile presenta radiatori tubolari in acciaio ed è dotato di impianto di climatizzazione estiva a split,





con due terminali posizionati uno nel vano soggiorno e uno nel disimpegno della zona notte.

Gli impianti idrotermosanitario ed elettrico, da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, risultano di recente realizzazione.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto ascensore.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica aggiornato allo stato attuale dell'immobile. Si segnala che all'atto di compravendita avvenuta nel 2017 è stato allegato un Attestato di Certificazione Energetica redatto nel 2012 da cui risulta che l'immobile ricadeva in classe energetica E con una prestazione energetica globale pari a 142,9 kWh/mq\*anno (vedasi allegato ALL.01).

Considerati l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico medio-basso con costi di gestione medio-alti per il riscaldamento/condizionamento.

## **5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

### **5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area sulla quale insiste il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso (Variante n. 6) come "Ambito di Riqualificazione del sistema del Commercio" (ARC-1), sottozona D-TC che comprende gli insediamenti collocati lungo Viale della Repubblica costituiti da attività commerciali, produttive e direzionali che necessitano di un profondo riordino accompagnato da un sostanziale miglioramento delle dotazioni infrastrutturali, normate dall'art. 39.4 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Inoltre si segnala che: parte dell'immobile ricade in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; l'immobile ricade in area a pericolosità idraulica moderata.



Si rinvia all'esame dei seguenti estratti del P.I. del Comune di Treviso riportati nell'allegato ALL. 08: Tavola T01-9 "Zonizzazione intero territorio comunale" (scala 1:2.000), Tavola T05-9 "Vincoli e servitù" (scala 1:2.000), Tavola T06-9 "Disciplina delle fragilità" (scala 1:2.000) e dell'art. 36.2 delle N.T.O.

Si precisa infine che, trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un fabbricato residenziale comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

## **5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 19/25 – 22749 del 20.07.1959 ed è stato oggetto di condono edilizio protocollo n. 9867 del 19.03.1986.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Concessione edilizia Spec. n. 28/8-97, Prot. Gen. n. 45867/95, del 28.10.1997 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento;
- Permesso di costruire in sanatoria Spec. n. 1193/06/AE, Prot. Gen. n. 54564/06, del 24.01.2008;
- Agibilità n. 194/08 del 11.08.08;
- C.I.L.A. Protocollo SUPRO/0046831 del 05.05.2017 per opere interne;
- C.I.L.A. Protocollo SUPRO/0083634 del 04.08.2017 per bonifica copertura in cemento-amianto;
- Comunicazione fine lavori Protocollo SUPRO/0051443 del 17.05.2017.

Si rinvia all'esame della documentazione riportata nell'allegato ALL.07.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano: quella presentata il 13.07.2023 relativa



all'abitazione (Sub. 11) a firma del geom. Minatel Mario; quella presentata il 16.11.1959 relativa al garage (Sub. 2) a firma del geom. Guido Gaio (vedasi l'allegato ALL.03).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze dei locali e, a seguito del confronto tra gli elaborati grafici del progetto concessionato e quanto rilevato sul posto, sono state riscontrate **alcune modeste difformità (opere interne) tra lo stato di fatto e il progetto concessionato.**

**Dette difformità sono graficamente evidenziate nella planimetria riportata in coda all'allegato ALL.07** e consistono sostanzialmente in:

- diverso posizionamento delle pareti di partizione tra la camera matrimoniale sul lato nord, il ripostiglio e il disimpegno che conduce alla zona giorno;
- realizzazione di una porta a chiusura del vano centrale termica/ripostiglio accanto all'ingresso.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 1.500,00 Euro per le pratiche edilizie di sanatoria e di variazione catastale necessarie a sanare le modifiche distributive interne. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).

## **6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi*



*tecnicamente eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, **il bene periziato non è frazionabile e nemmeno comodamente divisibile.** Per tale motivo si dovrà procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico risultando non opportuna né giustificata una sua vendita per parti.



## 7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### 7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà, valutando al 100% le superfici residenziali, al 50% i locali interrati e/o garage, al 30% terrazze e/o poggiali.



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.

## **7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

### *7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.*

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari oggetto di perizia viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1 (vedasi elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.10).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	158,00	x	100%	=	158,00	mq	+
Sup. terrazze:	mq	80,00	x	30%	=	24,00	mq	+
Sup. garage	mq	14,00	x	50%		7,00	mq	
Sup. scoperta	mq	128,00	x	10%		12,80	mq	
<b>Totale sup. commerciale</b>						<b>201,80</b>	<b>mq</b>	
<b>Totale sup. commerciale con arrotondamento</b>						<b>202,00</b>	<b>mq</b>	

### *7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.*

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.10), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso nella zona periferica, aggiornato al primo semestre 2023, per abitazioni civici con stato conservativo normale è compreso tra 1.350,00 – 1.700,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella



determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, in particolare considerato il contesto in cui è situato (zona industriale priva di servizi per la residenza) 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 202 mq = Euro 222.200,00 arrotondato a € **222.000,00 (diconsi Euro duecentoventiduemila/00).**

### *7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.*

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale valore base di stima quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- pratica edilizia di sanatoria e variazione catastale necessarie a sanare le modeste difformità urbanistico/edilizie, come meglio descritto nel precedente paragrafo 3.4 (costo quantificabile in 1.500,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari a € **220.000,00 (diconsi Euro duecentoventimila/00).**

### **7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

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 € 220.000,00 – € 33.000,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 187.000,00 **a corpo e arrotondato pari a € 187.000,00** (diconsi Euro centoottantasettemila/00).

## 8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di provenienza (atto di compravendita Notaio dott. Silvia Bredariol del 07.08.2017); Copia atto di compravendita Sub 16 (atto di compravendita Notaio dott. Silvia Bredariol del 15.11.2017);
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico;
- 4) Certificato notarile del 25.10.2022 e Ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate in data 25.01.2024;
- 5) Contratto di comodato d'uso gratuito del 25.06.2021;
- 6) Certificato di residenza e di stato di famiglia;
- 7) Documentazione amministrativa (Abitabilità n. 194/08 del 11.08.08; Concessione edilizia Spec. n. 28/8-97 del 28.10.1997; Permesso di costruire Spec. n. 1193/06/AE del 24.01.2008; Elaborato grafico C.I.L.A. Prot. SUPRO/0046831 del 05.05.2017; Elaborato **grafico individuazione difformità rispetto a titoli edilizi**);
- 8) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso: Tavola T01-9 (scala 1:2.000), Tavola T05-9 (scala 1:2.000), Tavola T06-9 (scala 1:2.000) e N.T.O.;
- 9) Documentazione fotografica;





- 10) Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari - Anno 2023 – Semestre I - Comune di Treviso – zona periferica; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
- 11) Scheda sintetica immobile;
- 12) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 26 gennaio 2023

Il perito  
Ing. Giulio Contini

