

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA DEL 11/12/2024

Esecuzione Immobiliare n. 255/2023

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per la quota di 1/1 proprietà

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 23 maggio 2024 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 24 maggio 2024, nella causa di esecuzione immobiliare n. 255/2023 promossa da: **APORTI srl** e successivamente il credito è stato ceduto a **VELA 2023 SPV srl***

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>7 – Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>



8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 8
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 10
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 11
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 11
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 11
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 11
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 12
15 – Rapporti Dare/Avere Condominio	Pag. 14
16 – Metodi di stima	Pag. 15
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 16

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 255/23 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un condominio a vocazione popolare di 9 unità a destinazione residenziale con relativi garage, formato da due blocchi in aderenza e sviluppati parte su 3 piani e parte su 4 piani, sfalsati e fuori terra, dotato di area scoperta comune gravata da servitù di passaggio, ubicato in Comune di Treviso, in via Castellana al civico n. 17/B e nello specifico:

- **appartamento** al piano secondo con accesso da vano scale comune, di complessivi circa 81,70 mq lordi, dotato di terrazzino di 4,80 mq lordi;
- **garage** al piano terra con accesso da vano scale comune ed esternamente da



area comune, di complessivi circa 10,40 mq lordi;

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quali ingresso, vano scale, C.T. e contatori oltre all'area scoperta adibita a spazio di manovra e camminamenti.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di IVG, il quale comunicava la piena disponibilità dell'esecutato.

In data 25/09/2024 si procedeva all'accesso definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Treviso la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso; alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere ed infine si è reso necessario interpellare l'amministratore di condominio per risalire alle spese condominiali ed eventuali pendenze, tabelle millesimali e regolamento di condominio.

Osservazioni ai documenti agli atti:

Nell'atto di pignoramento non vengono indicate le parti comuni del fabbricato accatastate con la partita speciale di **Bene Comune Non Censibile**. Anche



l'atto di provenienza non menziona nello specifico tali immobili, limitandosi a descrivere che nel trasferimento sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.. A maggior chiarezza si è provveduto a richiedere il precedente atto di compravendita degli immobili oggetto della presente procedura (atto del 27/04/1994 rep. 34337 Notaio Ucci R.), rilevando quanto descritto al cap. 2 relativamente tali beni comuni non censibili.

2) **DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 17/06/2024, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

mapp. 540 sub 15 - cat. A/3 cl. 4, cons. vani 5 – sup. cat. 83 mq, escluse aree scoperte 81 mq - R.C.€ 438,99 – via Castellana n. 17/B – piano T e 2 –
appartamento

Bene 2

C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

mapp. 540 sub 9 - cat. C/6 cl. 6, cons. mq 8 – sup. cat. 8 mq - R.C.€ 38,84 –
via Castellana n. 17/B – piano T – **garage**

Oltre alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge art. 1117 C.C., ed in particolare:

- **mapp. 540 sub 19** B.C.N.C. – piano T (centrale termica);
- **mapp. 540 sub 20** B.C.N.C. – piano T-1-2-3 (ingresso e vano scale);
- **mapp. 540 sub 21** B.C.N.C. – piano T (vano contatori e corridoio);



Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 540 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 21 mapp. 540 Ente urbano di mq. 764;

(all. n. 02 visura C.T.).

Criticità: *risultano difformità urbanistico/catastali, meglio indicato al cap. 14.*

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il complesso nel suo intero mapp. 540, confina a nord, con via Castellana, ad est con il mapp. 873, a sud con i mapp. 1540 e 766, ad ovest con il mapp. 57.

(all. n. 03 estratto di mappa)

L'appartamento al piano secondo, confina a nord con unità di terzi e vano scale comune, ad est con unità di terzi, a sud e ad ovest con affaccio su area scoperta comune; il garage al piano terra confina a nord con area scoperta comune, a est con vano scale comune e corridoio, a sud con locale contatori comune e ad ovest con unità di terzi.

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intera proprietà, oltre agli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con atto di compravendita in data 28 settembre 2006 n. 36055/9641 di rep. Notaio Gianluca Rosa in Piovene Rocchette, registrato a Schio il 04/10/2006 al n. 3730 serie 1T, trascritto a Treviso il 09/10/2006 ai nn. 28285/49990. **(all. n. 04)**

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile



TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili (Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Treviso rep. 4531 del 05/07/2023)

Data: 10/08/2023 **Reg. Gen.** 31364 **Reg. Part.:** 22589

A FAVORE:

APORTI S.R.L. con sede in Milano, c.f.: 10444350960, per l'intera quota di proprietà.

Comune di Treviso: *Catasto Fabbricati sez. D fg. 3*

mapp. 540 sub 9, natura C/6, cons. 8 mq, via Castellana – piano T;

mapp. 540 sub 15, natura A/3, cons. 5 vani, via Castellana – piano T-2;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (in data 28/09/2006 rep. 36056/9642)

Data: 09/10/2006 **Reg. Gen.** 49991 **Reg. Part.:** 12895

A FAVORE:

UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna, (domicilio ipotecario presso l'agenzia di Treviso) per l'intera quota di proprietà

Totale: € 295.920,00 **Capitale:** € 147.960,00

Comune di Treviso

Beni oggetto di esecuzione

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà



6) SERVITU' RISCONTRATE

Nell'atto di provenienza si trasferiscono gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni accessione e pertinenza, uso, diritto, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente.

Nello specifico vengono richiamate le servitù di cui all'atto del 09 novembre 1963 n. 13963 di repertorio (numero scritto erroneamente, il repertorio corretto è il n. 13693) Notaio G. Spinelli di Treviso, ivi trascritto il 20/11/1963 ai nn. 19097/17292, nonché di quant'altro contenuto nell'atto del 27/04/1994 n. 34337 di rep. Notaio R. Ucci di Treviso, ivi trascritto il 19/05/1994 ai nn. 12492/9480.

Di seguito si estrapola la porzione dell'atto del Notaio Spinelli rep. 13693 inerente le servitù, precisando che non è stato possibile risalire ad un grafico esplicativo pur richiesto esplicitamente all'Archivio Notarile: *"... sul lato est del mapp. 57/a, compravenduto, su una larghezza di ml. 5 e per tutta la lunghezza del lato stesso, venne con questo atto costituita servitù di passaggio per veicoli di ogni tipo e pedoni a favore dei mapp.li 57/c, 57/e, 57/d, del Comune di Treviso sez. D foglio 3. Il mapp. 57/d anzidetto, onde poter usufruire della servitù attiva di cui sopra, dovrà avere accesso attraverso il mapp. 57/e, ...".*

(All. n. 06 – Atto Notaio Spinelli)

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: **17/06/2024** e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 11/08/2023 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando variazioni, pertanto le medesime risultano aggiornate al **17/06/2024** come da elenco sintetico delle



formalità allegato.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento al piano secondo con garage di pertinenza al piano terra e relative parti comuni quali vano scale, corridoio e locali tecnici, oltre ad ampia area comune gravata da servitù di passaggio. Il condominio, di complessive 9 unità residenziali e rispettivi garage di pertinenza al piano terra, denominato "Condominio SANTA CHIARA" è ubicato nella prima periferia del Comune di Treviso, zona ben servita da infrastrutture e servizi ma prospiciente una strada ad alta percorrenza, precisamente è sito in Via Castellana al n. 17/B.

Risulta realizzato nel 1966, a vocazione popolare, con struttura in latero-cemento di pianta pressoché rettangolare, suddiviso in due blocchi sfalsati con al centro il vano scale comune, tetto a falde e manto di copertura in coppi, vano scale in cemento e rivestimenti in marmo, tamponamenti in laterizio, esternamente finito con intonaco e tinteggiato, con finiture risalenti all'epoca di costruzione di tipo economico, mai oggetto di riqualificazione.

Il condominio è comunicante con la strada pubblica tramite accessi carrabili e pedonali, privo di cancelli, e non sono presenti recinzioni tra l'area comune e le aree comuni dei condomini limitrofi. Sono presenti recinzioni, di tipologia paletti in ferro e rete metallica, verso nord con la strada pubblica e verso est con altre unità. Dotato di marciapiede perimetrale, allo stesso si accede dall'area scoperta tramite portoncino in alluminio.

L'area scoperta così come il vano scale, ingresso, ascensore e locali tecnici,



risultano essere comuni in quote proporzionali a tutti i coinquilini (art 1117 C.C.) e presentano finiture standard per le tipologie di immobili (ex casa popolare) risalenti all'epoca di realizzo. Nello specifico, l'area scoperta comune, priva di pavimentazione, risulta adibita parte a spazio di manovra e parcheggi e parte gravata da servitù di passaggio a favore dei condomini limitrofi.

(dalla foto n. 01 alla n. 09)

Per quanto si è potuto accertare dal sopralluogo, il fabbricato nella sua interezza risulta in sufficiente stato manutentivo, privo di fessurazioni apparenti, presentando segni di umidità (concentrati sulla facciata nord) dovuti alla vetustà dello stesso.

Lotto unico bene 1:

Trattasi di appartamento al piano secondo, con accesso da vano scale comune, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e un bagno, sviluppante una superficie lorda di circa 81,70 mq con altezza interna media di circa 2,91 ml, dotato di un terrazzino di 4,80 mq lordi.

Il soggiorno, cucina e una camera sono pavimentate con piastrelle ceramiche, il disimpegno in marmo e la seconda camera in listelli di legno, i rivestimenti alle pareti in cucina/bagno sono in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro singolo e tapparelle plastiche, piane in marmo, infissi interni in legno tamburato, portoncino di ingresso in legno non blindato, tutti risalenti all'epoca di realizzo del condominio ed in scarse condizioni manutentive (la porta finestra del terrazzino risulta rotta.). Il terrazzino è pavimentato in marmette e la ringhiera è in metallo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, impianto di riscaldamento



presente con radiatori e caldaia a gas ubicata nel terrazzino (l'occupante dichiara di aver da poco provveduto alla manutenzione), nel bagno è presente un boiler elettrico per l'acqua calda, l'impianto fognario risulta scaricare all'interno di fosse settiche comuni a svuotamento periodico. Si precisa che non è stato possibile visionare i documenti riferiti agli impianti ne tanto meno verificare il corretto funzionamento; si presume comunque che gli impianti siano risalente all'epoca di agibilità dell'immobile.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo, presentando qualche segno di muffa dovuto alla carenza di opportuna manutenzione periodica ed inoltre si segnala il cattivo stato degli infissi esterni risalenti all'epoca di costruzione del complesso. **(dalla foto n. 13 alla n. 24)**

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano terra con accesso sia dall'area di manovra comune sia internamente da vano scale, sviluppante una superficie lorda di circa 10,40 mq e con altezza media di circa 2,28 ml. Pavimentato in battuto di cemento e dotato di impianto elettrico e portone a due ante in lamiera non motorizzato, allo stato attuale si presenta in sufficienti condizioni manutentive. **(foto dalla n. 10 alla n. 12)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **alti**. Si presuppone quindi che



l'immobile possa rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e il suo nucleo familiare.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso – prot. in ingresso 138723 del 10/07/2024 **non è stato possibile** individuare contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 07)**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Treviso)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Treviso (adozione var. n 6) – all'interno della **ZTO B.2 n. 258 – aree di completamento di media densità** disciplinata dall'art. 36.3 delle NTO vigenti. Dalla tavola dei vincoli, l'immobile non risulta rientrare in alcuna fascia di rispetto e/o tutela. **(all. n. 08 Estratto tavola PI e Norme Tecniche)**

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Treviso)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- **Concessione Edilizia n. 16/41/65** del 17/11/1965 prot. 27437 per la



costruzione di nuovo fabbricato a 9 alloggi (**all. n. 09.1**)

- **Concessione Edilizia n. 12/49/65** del 28/12/1965 prot. 33885 per variante planimetrica a progetto di nuova costruzione già approvato (**all. n. 09.2**)
- **Autorizzazione di abitabilità** del 10/10/1966 prot. 19906 (**all. n. 09.3**)

14) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire 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 scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni*



sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:**

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*

Dal rilievo di massima del fabbricato nel suo complesso, sono emerse delle minime incongruenze con quanto indicato nei progetti assentiti relativamente ad alcune dimensioni planimetriche e dell'altezza massima. Tali incongruenze sono comunque rientranti nella tolleranza esecutiva del 2% e pertanto non sono qualificabili come difformità.

Inoltre, essendo il complesso costruito in epoca antecedente alla L.10/1077 (Bucalossi), le difformità prospettiche ed interne a livello condominiale (parti comuni) possono essere intese come varianti in corso d'opera e pertanto regolarizzabili con SCIA ai sensi dell'art. 34ter del DPR 380/2001 versando l'oblazione prevista.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate alla compartimentazione interna dell'unità oggetto della presente (traslazioni/modifiche alle tramezze e porte interne) le stesse possono essere sanate con relativa pratica edilizia di SCIA/CILA. **(vedi grafici all. n. 10)**

Consultati nel merito i tecnici del Comune di Treviso, gli stessi confermavano la necessità di predisporre due pratiche distinte, *salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria delle stesse:*



1) SCIA di regolarizzazione a livello condominiale, suddividendo la spesa tra tutte le unità, versando l'oblazione minima di € 1.032,00 oltre alle spese tecniche (rilievi, compilazioni modulistica, relazioni, elaborati grafici) valutate in circa € 3.500,00 oltre all'aggiornamento catastale (parti comuni) di circa € 1.000,00 compresi i diritti. Complessivamente si ipotizza un costo referito all'unità in oggetto di circa **€ 600,00**.

2) SCIA/CILA in sanatoria per le difformità interne, versando l'oblazione minima di € 1.000,00, oltre alle spese tecniche (rilievi, compilazioni modulistica, relazioni, elaborati grafici) valutate in circa € 2.000,00 oltre all'aggiornamento catastale (rifacimento delle planimetrie) di circa € 1.000,00 compresi i diritti. Complessivamente si ipotizza un costo di circa **€ 4.000,00**.

Il tutto salvo ulteriori richieste e/o documentazione necessaria e/o diversa quantificazione delle sanzioni previste in fase di istruttoria della pratica da parte dei tecnici comunali.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio nella persona del sig. Michele Ledda, lo stesso, in data 30/09/2024, comunicava i seguenti dati:

1. le spese annue di gestione ordinaria ammontano a complessivi circa € 650,00;
2. non risultano pendenze riferibili all'ultimo biennio, ad eccezione delle rate dell'anno in corso non ancora scadute.
3. lo stesso produceva il regolamento di condominio con riferimenti ai millesimi di proprietà delle parti comuni che si riassumono:
 - Quote di proprietà garage sub 9: 5,32 / 1.000



- Quote di proprietà app. sub 15: 120,55 / 1.000

L'amministratore comunicava, verbalmente, che nelle tabelle utilizzate per la suddivisione delle spese vi è una minima incongruenza con quanto riportato nel regolamento, non potendo però fornire spiegazioni poiché le stesse sono state "ereditate" dai precedenti amministratori.

(all. n. 11.1 e 11.2 documenti amministratore di condominio)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali:

- **elementi incrementali** la sua ubicazione in zona residenziale in prima



periferia, vicina allo svincolo della tangenziale e distante circa 2 km dal centro storico, inoltre è servita dal passaggio di autobus e corriere.

- **elementi decrementali** la vetustà dello stesso immobile bisognoso di una riqualificazione generale e la sua vocazione di “condominio popolare”, le dimensioni ridotte dell’area di manovra per accedere al garage al piano terra e le servitù di passaggio che gravano su tutta l’area, la necessità di intervenire per sanare le difformità edilizie e provvedere all’adeguamento/verifica degli impianti oltre a dover intervenire sulle finiture e infissi risalenti all’epoca di realizzazione.

Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come gli immobili presi in esame possano essere facilmente collocabili sul mercato all’oggi.

16c) Stima del valore a base d’asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all’asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l’esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 16, integrate



con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

mapp. 540 sub 15 - cat. A/3 cl. 4, cons. vani 5 – sup. cat. 83 mq, escluse aree scoperte 81 mq - R.C.€ 438,99 – via Castellana n. 17/B – piano T e 2 –
appartamento

Bene 2: C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

mapp. 540 sub 9 - cat. C/6 cl. 6, cons. mq 8 – sup. cat. 8 mq - R.C.€ 38,84 –
via Castellana n. 17/B – piano T – **garage**

I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

Rapporti mercantili:

sup. comm. appar. P2 mq 81,70 x 1 = 81,70 mq

sup. comm. terrazzino mq 4,80 x 0,30 = 1,45 mq

sup. comm. garage PT mq 10,40 x 0,50 = 5,20 mq

Totale 88,35 mq

Valore di stima all'oggi: = 88,35 mq x 700,00 €/mq = **€ 61.845,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) Oneri e costi pratica edilizia di sanatoria e

aggiornamento catastale **€ 4.600,00**

Più probabile valore di mercato all'oggi **€ 57.245,00**

2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% **€ 11.449,00**

Valore vendita forzata **€ 45.796,00**

arr.ti a € 45.800,00 (diconsi euro quarantacinquemilaottocento/00).



Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 31/10/2024

L'E.S.

- geom. Antonio Meo –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Atto costituzione servitù

All. doc. 07 Informazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 08 Estratto PI, vincoli e NTO

All. doc. 09.1 C.E. n. 16/41 del 1965 ed estratti grafici

All. doc. 09.2 C.E. n. 12/49 del 1965 in variante

All. doc. 09.3 Abitabilità del 1966

All. doc. 10 Grafico con indicazioni di massima delle difformità

All. doc. 11.1 Regolamento di condominio

All. doc. 11.2 Conteggi spese condominiali e comunicazione Amministratore

All.doc. 12 Documentazione fotografica

