



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan**

**R.G.E. N° 191/2023**

Promosso da: "PROCEDENTE 1"  
Con l'intervento di "INTERVENUTO 1"  
Contro: "ESECUTATO 1"

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO**

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI*  
*NEL COMUNE DI TREVISO VIA RADAELLI n. 2,*  
*DI PROPRIETÀ DELLA PERSONA FISICA ESECUTATO 1*





## Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE .....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI .....	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI .....	5
E. DITTA INTESTATARIA .....	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI .....	6
Descrizione del contesto generale .....	6
Descrizione dell'area scoperta: .....	7
G 1.1 ABITAZIONE - C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26 .....	8
G 1.2 Impianti .....	11
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo .....	12
G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48 .....	13
G 2.2 Impianti .....	13
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo .....	13
G 3 Beni comuni non censibili.....	13
H. SUPERIFICI COMMERCIALI .....	14
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO.....	15
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI .....	15
J.1 – C.F., Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26, 48 .....	15
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI	16
K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26, 48 .....	16
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	16
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni .....	18
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	18
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate .....	19
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie .....	19
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO .....	19
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	19
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	20
O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE .....	20
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ....	21
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	21
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO .....	22
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	22
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI .....	22
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	23
T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE .....	24
T.1 – Canone di mercato dei beni .....	24
U. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	25
V. CONCLUSIONI.....	25
Z. ALLEGATI .....	26





## **A1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 13/05/2024, per la stima di beni immobili siti in Comune di Treviso, Via Radaelli n. 2, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

## **A2. ATTIVITA' SVOLTE**

Il sottoscritto esperto estimatore per la redazione della presente perizia ha eseguito le seguenti, indispensabili, attività e accertamenti peritali:

- in data 13/05/2024 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 13/05/2024 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 16/05/2024 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 16/04/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 16/05/2024 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 30/09/2024;
- in data 16/05/2024 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti





degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 20/06/2024;

- in data 16/05/2024 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 27/05/2024;
- in data 17/07/2024 eseguito sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 27/08/2024 e ricerca presso il sito internet del Comune per verifica delle tavole urbanistiche dei Piani di Intervento Vigenti e studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc.
- in data 07/11/2024 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di un'unità urbana come meglio esposto di seguito:

### **LOTTO UNICO**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO (TV)**

##### **Sez. C, Foglio 6**

- m.n. **2073**, sub. 26, cat. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, sup.cat. 132 mq, R = € 524,20;
- m.n. **2073**, sub. 48, cat. C/6, cl. 2, cons. 17mq, sup.cat. 16mq, R = € 43,02;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Treviso (TV), Fg. 16, m.n. 2073, cons. 2339 mq.





### **C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini al catasto terreni, a nord ed in senso orario, risultano essere:

Fg. 16, m.n. 2073: m.n. 846, 2541, 1980, 837, 2045, 2044, 2043, demanio (strada comunale Via Brigata Marche), demanio (strada comunale Via A. Radaelli).

### **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

*“Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle derivanti dalla tipologia del fabbricato. Il possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo, viene trasfuso a parte acquirente con effetto immediato. [...]”* Così come citato all'art. 3 dell'atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Arrigo Manavello di Treviso del giorno 12/06/2008, rep. 143.088, racc. 39.378.

Stando a quanto citato nell'atto di compravendita e dallo studio dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto di pignoramento, salvo la comproprietà sui beni comuni non censibili.

### **E. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

C.F., Sez. C, Fg. 16, m.n. 2073, sub. 26 - 48, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Manavello Arrigo del 12/06/2008, rep. 143088/39378.

### **F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II.





di Treviso in data 16/05/2024, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento. La numerazione dell'elenco puntato fa riferimento all'allegato n. 5 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO. Si precisa che non sono state riportate le iscrizioni ipotecarie individuate ai n.ri 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in quanto si riferiscono ad altri immobili.

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2008 - Registro Particolare 14918 Registro Generale 23687 Atto tra vivi – compravendita ai rogiti del pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO di Treviso, Repertorio 143088/39378 del 12/06/2008, relativo agli immobili siti in Treviso di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26;
- C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48;

Note: "CON DIRITTO ALLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI AI SENSI DEGLI ARTT.1117 E SEGUENTI DEL C.C. IL SIGNOR ██████████ E' NATO A DHAKA (BANGLADESH)."

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2008 - Registro Particolare 5184 Registro Generale 23688 Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO di Treviso, Repertorio 143089/39378 del 12/06/2008, relativo agli immobili siti in Treviso di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26;
- C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48;

Note: "Omissis"

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Particolare 17065 Registro Generale 23716 Atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili ai rogiti dell'UFFICIO GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TREVISO, Repertorio 3497 del 15/05/2023, relativo agli immobili siti in Treviso di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26;
- C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48;

Note: "Omissis"

## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sopra individuata catastalmente e sita nel Comune di Treviso, è situata in Via Radaelli n. 2 facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Rovere 2" avente





civici 2, 4 e 6. Il lotto in oggetto è posto a nord-est rispetto al centro storico di Treviso e dai relativi servizi, da cui dista 550m ca. a nord dall'Ospedale San Camillo, 1,4km ad est dall'Istituto "Giorgio-Fermi", a 1 km circa a nord da "Porta San Tommaso".

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere residenziale ad andamento pianeggiante con strade, marciapiedi e dotazioni a parcheggio. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo della strada pubblica denominata "Viale Brigata Marche", ossia una laterale della Strada Statale 13.

Descrizione dell'area scoperta:

Il sedime del condominio è individuato al C.T. Fg. 6, m.n. 2073. L'area scoperta è posta a contorno del fabbricato lungo tutti i lati. Le recinzioni, lungo il lato sud e il lato ovest sono costituite da rete romboidale sostenuta da stanti in acciaio dietro cui è posta una siepe. Il lato est è perimetrato dalle costruzioni con destinazione d'uso autorimessa realizzate in calcestruzzo o in lamiera, mentre, in corrispondenza del lato nord è presente una recinzione costituita da uno zoccolo a raso in c.a. con sovrastante rete rettangolare plastificata intervallata da stanti in acciaio zincato. In corrispondenza del lato sud sono presenti un cancello carrabile a due ante e un cancelletto pedonale, entrambi in acciaio zincato e verniciati ad apertura manuale, mentre, in corrispondenza del lato ovest sono presenti tre cancelletti pedonali ed un cancello carrabile di medesime caratteristiche.

Il fabbricato è situato approssimativamente al centro di un lotto di forma rettangolare. Detto lotto presenta lungo il lato sud e ovest gli accessi carrai e pedonali. Dagli accessi carrabili situati rispettivamente a nord-ovest e a sud, si accede ad una stradina asfaltata che conduce alle autorimesse poste lungo il





lato est.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26

Trattasi di una unità residenziale immobiliare facente parte di un condominio denominato "Condominio Rovere", costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato. L'edificio presenta nel complesso finiture tipiche dei condomini risalenti agli anni '50-'60.

La struttura portante è costituita da fondazioni nastriformi in c.a., murature in elevazione portanti in laterizio, orizzontamenti e copertura in laterocemento.

La copertura ricavata su più livelli a "due falde" presenta un manto in coppi di laterizio con grondaie, pluviali in lamiera verniciata e camini. Alcune luci sono dotate di doppio serramento metallico e legno con vetri singoli e doppi. Gli scuri sono in legno verniciato con chiusura ad ante e soglie in calcestruzzo e le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità residenziale, posta al piano primo, è dotata di un ingresso, una cucina, una veranda con terrazza, un soggiorno, un ripostiglio, n. 3 camere e un bagno e una terrazza. Al piano interrato è presente un magazzino.

Dallo scoperto pertinenziale a lato ovest è possibile accedere all'abitazione per mezzo del vano scale e relativo portoncino d'ingresso in legno di dimensioni pari a 110x265 cm ca., dotato di specchiature. L'ingresso di superficie pari a 13,57 mq ca. e altezza pari a 280cm ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in legno e carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno con specchiature, di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede al soggiorno di superficie pari a 21,35mq e altezza pari a 280cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di







ceramica, murature rivestite in legno e carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato. Lungo il lato ovest è presente una finestra di dimensione pari a 165x190cm ca. dotata di doppio serramento a vetro singolo che affaccia sullo scoperto ovest. Da detto soggiorno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 90x200cm ca., si accede alla cucina. Dal soggiorno, per mezzo di una porta in legno a due ante di dimensioni pari a 100x240cm ca., si accede alla veranda.

Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno con specchiature, di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede alla cucina di superficie pari a 13,53mq e altezza pari a 250cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e murature rivestite in piastrelle di ceramica per la zona cottura. Lungo il lato ovest sono presenti una finestra in legno di dimensione pari a 80x150cm ca. dotata di doppio serramento con vetro singolo che affaccia sulla veranda e una porta in legno a due ante, con specchiature, di dimensioni pari a 80x240cm ca. che accede alla veranda. Detta veranda, di superficie pari a 7,59mq ca. e altezza 250cm ca. presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato ovest è presente un serramento metallico dotato di specchiature con una porta di dimensioni pari a 90x210cm ca. che accede alla terrazza esterna scoperta.

La terrazza esterna, di superficie pari a 3,41mq ca. presenta una pavimentazione in graniglia e parapetto in legno.

Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 65x195cm ca., si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,25mq ca. e altezza 250cm ca. che presenta una pavimentazione in parquet di legno, murature e soffitto





intonacati e tinteggiati.

Dall'ingresso-corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca. si accede ad una camera di superficie pari a 14,45mq ca. e altezza 280cm ca., che presenta pavimentazione in parquet di legno a spina di pesce, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra a doppio serramento in legno e metallo, di dimensioni pari a 100x180cm ca. che affaccia sul lato est.

Dall'ingresso-corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca. si accede ad una camera di superficie pari a 11,00mq ca. e altezza 280cm ca., che presenta pavimentazione in parquet di legno a spina di pesce, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra a doppio serramento in legno e metallo, di dimensioni pari a 100x180cm ca. che affaccia sul lato est.

Dall'ingresso-corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x195cm ca. si accede ad un bagno di superficie pari a 4,83mq ca. e altezza 280cm ca., che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica. Lungo il lato est è presente una finestra a doppio serramento in legno e metallo, di dimensioni pari a 65x90cm ca.. detto servizio igienico è dotato di lavabo, tazza wc, bidet e vasca da bagno.

Dall'ingresso-corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca. si accede ad una camera di superficie pari a 16,72mq ca. e altezza 280cm ca., che presenta pavimentazione in parquet di legno a spina di pesce, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta-finestra a doppio serramento in legno e metallo, a due ante, di dimensioni pari a 100x270cm ca.





che affaccia sul lato est e accede alla terrazza. Detta terrazza, di superficie pari a 1,98mq ca., presenta una pavimentazione in graniglia e parapetto in legno.

Al piano seminterrato è presente un magazzino accessibile per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca., di superficie pari a 9,50mq ca. e altezza 215cm ca. che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato nord è presente una finestra di dimensioni 60x60cm ca..

All'esterno del condominio, in direzione nord-sud, paralleli al fabbricato, sono presenti box auto. L'autorimessa, accessibile per mezzo di un basculante in acciaio di dimensioni pari a 250x200cm ca., presenta una superficie pari 14,01mq, altezza pari a 220/195cm ca., pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di lecca a vista e soffitto con travi in acciaio a vista e lamiera metallica.

Dal vano scala comune che conduce al piano interrato, si accede ad un corridoio e al magazzino.

### G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fotovoltaico;
- impianto citofonico;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti appaiono in scarso stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL.





Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca vetusta ma comunque conforme all'epoca di costruzione, e prese con cavidotti entro e fuori traccia pur mancando in qualche punto di placche di finitura (frutti) di interruttori e prese. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato a due antenne poste in corrispondenza della terrazza posta ad est.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. Nella veranda è presente una caldaia per l'acqua calda sanitaria. Tutti i vani abitabili sono dotati di impianto di riscaldamento a radiatori che sono attestati alla caldaia. L'abitazione risulta provvista di allaccio alla rete pubblica del metano. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico appare allacciata alla pubblica fognatura comunale. Il condominio, inoltre, presenta un certificato di abitabilità

### G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un discreto stato generale di manutenzione delle strutture ma uno scarso stato di manutenzione degli impianti.

Si rilevano tuttavia ammaloramenti della pavimentazione, dei rivestimenti delle pareti, scostamenti delle dell'impianto elettrico. I serramenti esterni presentano ammaloramenti generici con scrostamenti





### G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48

Trattasi di una unità accessoria immobiliare ad uso autorimessa, posta in corrispondenza del “blocco autorimesse” che si sviluppa in direzione nord-est, sud-ovest, parallelo al fabbricato condominiale.

La struttura portante è costituita da una struttura in c.a..

La copertura è ad una falda e presenta un manto in lamiera zincata. L'autorimessa in oggetto risulta accessibile per mezzo di portone basculante in acciaio verniciato e presenta una superficie pari a 14 mq ca., altezza pari a 195/220cm ca., pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in blocchi di lecca tinteggiati e soffitto con travi in acciaio a vista e lamiera metallica.

### G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria non presenta impianti.

### G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato accessorio emerge un discreto stato generale di manutenzione delle strutture. Si rileva tuttavia sporcizia, materiale di risulta. L'unità accessoria presenta uno stato precario, privo di illuminazione e/o altri impianti.

### G 3 Beni comuni non censibili

Il condominio in oggetto risale all'anno di costruzione 1954, pertanto risulta privo di elaborato planimetrico utile ed elenco subalterni generale, comprensivi di tutte le u.i.u. facenti parte del complesso. Sono presenti unicamente dei elaborati planimetrici relativi agli anni 2013, 2014, 2018, 2019 e 2020 con elaborato planimetrico del 2020, riportanti esclusivamente i numeri dei subalterni delle u.i.u. oggetto di accatastamento e/o aggiornamento. Tutto ciò





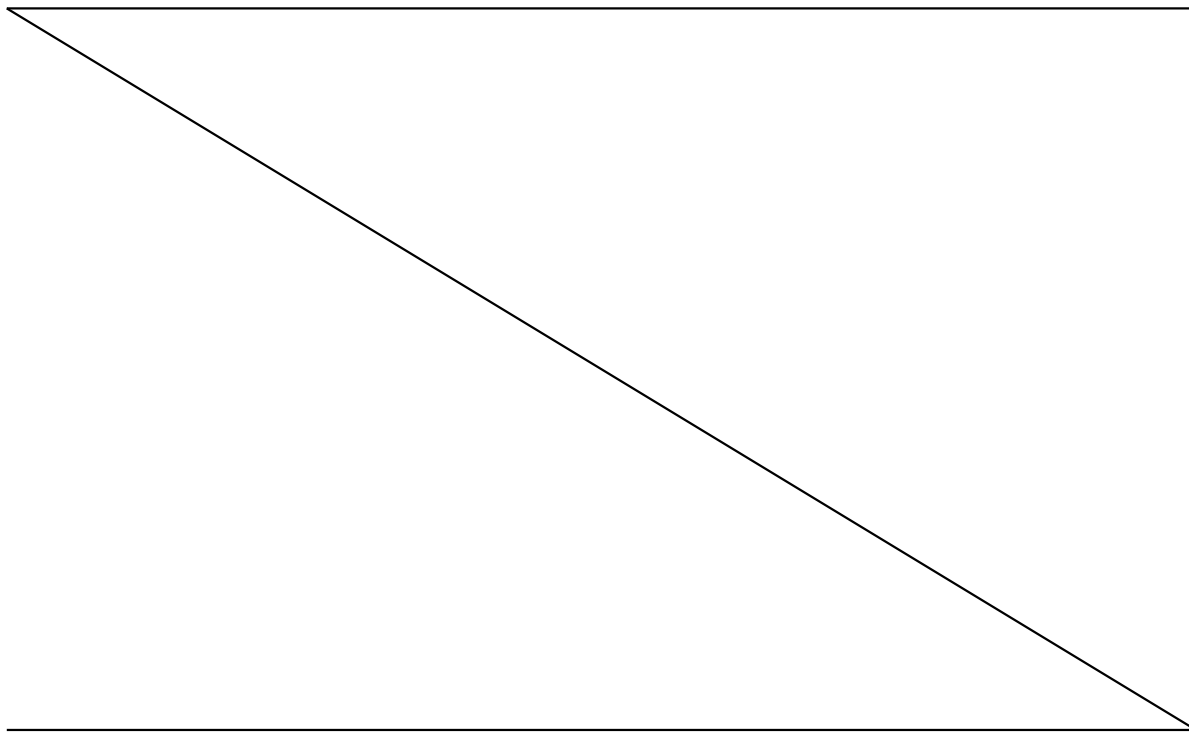
implica che non è mai stata svolta una corretta individuazione dei subalterni comuni alle u.i.u. di proprietà. Nell'elenco subalterni tuttavia vengono indicati i beni comuni non censibili individuati al C.F., Sez. C, Fg.6, m.n. 2073, subb. 5, 6, 7, 8, senza specificare posizione e superficie.

A seguito di una richiesta documentale rivolta all'amministrazione condominiale, sono emersi il Regolamento Condominiale e le tabelle millesimali relative alle spese comuni da ripartire tra condomini.

Dette tabelle si suddividono in "manutenzione" e "riscaldamento" omettendo l'indicazione dei subalterni comuni. Il regolamento non riporta B.C.N.C.. Al fine di dare comunque un valore a detti beni comuni è stato attribuito un valore forfettario pari al 10% della superficie commerciale dell'unità residenziale.

#### **H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo. La superficie commerciale convenzionale risulta:





PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
<b>Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. C, Fg. 16, m.n. 2073, subb. 26, 48</b>					
P.T.	ingresso	13,91	15,72	x 1,00 (100%) =	15,72
P.1	soggiorno	21,35	26,13	x 1,00 (100%) =	26,13
P.1	cucina	13,53	15,67	x 1,00 (100%) =	15,67
P.1	veranda	7,59	9,49	x 0,60 (60%) =	5,69
P.1	terrazza	3,41	3,98	x 0,25 (25%) =	1,00
P.1	ripostiglio	4,25	5,45	x 1,00 (100%) =	5,45
P.1	camera	14,45	17,64	x 1,00 (100%) =	17,64
P.1	camera 2	11,00	13,12	x 1,00 (100%) =	13,12
P.1	bagno	4,83	6,45	x 1,00 (100%) =	6,45
P.1	camera 3	16,72	21,69	x 1,00 (100%) =	21,69
P.1	terrazza 2	1,98	2,49	x 0,25 (25%) =	0,62
P.T.	autorimessa	14,01	17,06	x 0,50 (50%) =	8,53
P.T.	magazzino	9,5	12,10	x 0,50 (50%) =	6,05
Totale superficie commerciale=					143,76
Quota beni comuni				10%	14,38
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
<b>Totale superficie commerciale =</b>					<b>158,14</b>

## **I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la conformità.

## **J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue.

Il P.I. vigente del Comune di Treviso classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

J.1 – C.F., Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26, 48

Z.T.O. B.1: aree di completamento residenziale di alta densità ed è regolata dall'art. 36.2 delle N.T.O.. Si dà atto che l'immobile risulta già insediato in un





lotto facente parte di un piano attuativo già completato e denominato B.1-115, di cui si riportano in allegato i parametri di dimensionamento.

**K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26, 48

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il compendio residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Treviso, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Certificato di agibilità n. 1580 del 26/01/1954;
- Concessione edilizia n. 32/20-77 del 13/08/1977 per nuova costruzione di un locale attiguo al fabbricato esistente da adibire a locale caldaia;
- Concessione in sanatoria n. 243 del 10/05/1989 per la costruzione di box in lamiera uso garage individuato al C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48;
- Concessione in sanatoria n. 1444 del 19/04/1990 per la costruzione di un garage individuato al C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 48;
- Concessione in sanatoria n. 7708 del 30/06/1992 per la realizzazione di una veranda situata nell'immobile individuato al C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073, sub. 26;
- CILA per interventi di edilizia libera n. 3178/16/AE del 16/01/2017 che consistono nella "rimozione del manto di copertura dei garage attigui al







condominio costituito da lastre di onduline in eternit con sostituzione di nuove lastre in lamiera coibentata sandwich, il tutto eseguito da ditta specializzata in bonifiche amianto."

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato, per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del box auto individuato al sub. 48, si rileva una difformità dimensionale del locale rilevato rispetto allo stato legittimato. Lo stato legittimato presenta una lunghezza lorda del locale pari a 570cm e lunghezza netta interna pari a 558cm difforme e maggiore rispetto allo stato rilevato, ove si riscontra una lunghezza interna pari a 475cm ca.. Inoltre si rileva una struttura in c.a. a portale frontale e in muratura nella parte retrostante, con basculanti in acciaio verniciato, difformi rispetto ai box in lamiera zincata rappresentati e descritti negli atti legittimanti.

Si rileva inoltre che detta struttura in c.a. e in muratura presentano ingombri strutturali, che nella parte anteriore sono pari a 30cm ca. e in quella posteriore, non rilevabile in quanto inaccessibili e in aderenza ad altro fabbricato confinante, risulta verosimilmente con il ricavo di un'intercapedine interclusa. Rispetto alla larghezza rilevata pari a 295cm ca., si evidenzia una corrispondenza rispetto al sedime di proprietà, che presenta una larghezza legittimata pari anch'essa a 295cm ca.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle





tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Treviso in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Treviso (TV);

si prevede la legittimazione dell'immobile per mezzo di una pratica edilizia in sanatoria. Vista la evidente variazione strutturale, intervenuta rispetto alla struttura originaria rinvenibile negli atti legittimanti, si prevede inoltre la necessità di una verifica statica con produzione di relativa certificazione.

#### K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

#### K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertando alcune difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200. In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

- il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei





serramenti esterni ed interni;

- in corrispondenza del box auto individuato al sub. 48, si rileva una difformità dimensionale del locale rilevato rispetto alle schede catastali che presenta una lunghezza maggiore rispetto allo stato rilevato e una larghezza sommariamente conforme rispetto al sedime di proprietà.

#### K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme delle schede catastali con rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

#### K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Si ritiene necessario eseguire una opportuna verifica statica rispetto all'autorimessa individuata al sub.48.

#### **L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO**

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario:

- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate.

#### **M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono





funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori/autorimesse poste al piano terra, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

### **N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ**

Dalla documentazione emerge che il soggetto pignorato, denominato "esecutato 1", risulta intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. C, Fg. 6, m.n. 2073 sub. 26, 48 in quota di proprietà pari a 1/1 determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

### **O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 17/07/2024, il sottoscritto, alla presenza del custode ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Treviso, Via Radaelli n. 2. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal "Conduttore 1".

### **O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE**

In data 16/05/2024, con protocollo n. 93475, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti con interrogazione rispetto a eventuali contratti/atti di locazione e/o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, riscontrando quanto segue:

l'unità immobiliare è stata ceduta in forza di un contratto di locazione registrato in data 01/11/2019, stipulato tra i locatori "Esecutato 1" e "Locatore 1", con decorrenza dal 01/11/2019 e termine 13/10/2023 (con rinnovo per altri 4 anni in caso di mancata disdetta), registrato presso l'ufficio dell'entrate di Treviso il





07/11/2019 al N. 009757 SERIE 3T e allegato alla presente.

Dagli esiti della ricerca del registro locazioni richiesta dal sottoscritto all'agenzia delle entrate, emerge che è stato possibile individuare n.1 contratto di locazione come sotto riportato in estratto:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2019	3T	9757	T6D	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input type="checkbox"/> testo atto

Si rileva che detto contratto appare fiscalmente risolto, tuttavia non rinvenendo alcuna disdetta, è ragionevole presumere che lo stesso sia stato oggetto di rinnovo per ulteriori anni 4.

In data 11/05/2023 sono stati pignorati i beni e diritti oggetto della presente e in data 15/05/2023 l'atto di pignoramento è stato notificato all'Esecutato 1 presso la Segreteria del Comune di Treviso. Visto quanto sopra il contratto di locazione succitato ed allegato alla presente risulta opponibile alla procedura in quanto presumibilmente in corso.

Ai fini della valutazione di congruità del canone di locazione, ai sensi dell'art. 2923 del c.c., attualmente pari a €. 200,00 mensili, si rimanda al punto T.1 della presente relazione peritale.

#### **P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.**

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e non ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici.

#### **Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere condominiale. Il saldo complessivo da versare risulta essere pari a:





- € 4.650,40 per esercizio ordinario “2022/2023”;
  - € 3.150,51 per esercizio ordinario “2023/2024”;
  - € 2.211,87 per esercizio straordinario “rifacimento linea acqua pluviali ed asfaltatura generale + opere varie come da delibera del 06/06/2024;
- per un totale di € 10.012,78.

## **Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO**

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, come anche riportato al punto “D”.

## **R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta eseguita per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo del 12/06/2008, rep. 143088/39378

## **S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando valori medi rispetto a due fonti pari a 1.723,00€/mq e 1.578,00€/mq, che mediati rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.500,00 €/mq., determina un valore medio complessivo pari a 1.600,00 €/mq. ca.. Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:





S.1 – Valore di mercato dei beni

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO**

**Sez. C, Foglio 6**

- m.n. **2073**, sub. 26, 48

LOTTO UNICO		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	mq	158,14
valore di mercato medio unitario adottato =	€/mq	1.600,00 €
158,14 mq x 1600,00 €/mq =		253.020,24 €
ABBATTIMENTO per precarie condizioni dell'unità immobiliare e generali	-25%	63.255,06 €
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria:		
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	-	3.172,00 €
- spese tecniche per verifiche statiche ed elaborazione della certificazione di idoneità statica sub.48	-	1.903,20 €
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	-	516,44 €
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	-	100,00 €
- spese tecniche per pratiche catastali ( quota parte )	-	1.015,04 €
- spese catastali	-	100,00 €
- spese condominiali pendenti nell'ultimo biennio	-	10.012,78 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		172.945,72 €
RIDUZIONE del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale.	-15%	25.941,86 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		147.003,86 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO		147.000,00 €
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>		<b>147.000,00 €</b>
Diconsi centoquarantasettemila euro/00		

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del





valore “per assenza di garanzie per vizi” e “rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese” operata nella stima sopra riportata.

### **T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE**

La porzione d'immobile residenziale individuata al C.F. Sez. C Fg. 6 m.n. 2073 subb. 26 e 48, come meglio descritto al punto O.1, risulta occupata dal “Conduttore 1” in forza del contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell’art. 2, 1° comma L. 09/12/1998 n. 431) stipulato in data 01/11/2019, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso al n. 9757 serie 3T il 07/11/2019.

Si valuta pertanto la congruità del canone rispetto alla porzione immobiliare tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico riportato nelle analisi e prospetti sotto indicate.

Da una analisi dei valori riportati presso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), da indagini dei valori di locazioni residenziali, da informazioni assunte presso le associazioni di categoria, da una indagine di mercato presso le principali agenzie di intermediazione, di fabbricati ed immobili simili, per tipologia, ubicazione, vetustà e destinazione emerge un valore medio parametrico come sotto riportato.

#### T.1 – Canone di mercato dei beni

### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Sez. C, Foglio 6**

- m.n. **2073**, sub. 26, cat. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, sup.cat. 132 mq, R = € 524,20;
- m.n. **2073**, sub. 48, cat. C/6, cl. 2, cons. 17mq, sup.cat. 16mq, R = € 43,02;







LOTTO UNICO		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	mq	158,14
valore di mercato medio unitario adottato =	€/mq	5,40 €
158,14 mq x 5,40 €/mq*mensili =		853,94 €
ABBATTIMENTO per vetustà e fattori locali di molestia	-30%	256,18 €
canone ridotto per abbattimento		597,76 €
canone mensile arrotondato (€. / mensili)		600,00 €
<b>TOTALE VALORE CANONE MENSILE</b>		<b>600,00 €</b>
Dicorsi seicento euro/00		

Dalle valutazioni eseguite, ai sensi dell'art. 2923 del codice civile, si è stimato un canone annuo congruo pari a €. 600,00/mensili che ridotto di 1/3, risulta comunque ampiamente inferiore rispetto al canone di locazione pattuito e dichiarato nel contratto di locazione, pari a €. 200,00/mensili.

Considerando quanto riscontrato al punto O.2 e quanto rilevato al presente punto della presente perizia, si rimanda all'ill.mo Giudice la valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

#### **U. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA**

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale. A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

#### **V. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna,

27/11/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





## **Z. ALLEGATI**

<b>N.</b>	<b>TIPO DI DOCUMENTO</b>
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate, contratto di locazione;
9.	regolamento condominiale, tabelle millesimali;
10.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

