

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA PAOLA TORRESAN

* * *

N. 249/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 27/11/2024

Ore 11.40

contro

ESECUTATO 1 – ESECUTATO 2

* * *

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 23/05/2024, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 24 maggio 2024, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in

sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene immobile sottoindicato, a favore del precedente

- 1/1 del diritto di proprietà del seguente immobile:



Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), bene intestato a:**Esecutato 1 – proprietà per 1/2****Esecutato 2 – proprietà per 1/2**Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV) - Sezione Urbana I- Foglio 3

o Particella 344 Sub 50, natura A/3 – abitazione di tipo economico, Classe 4, consistenza 4 vani, indirizzo via Sant'Antonino n. civ. 213B, Piano 3-4.
(appartamento con piccolo magazzino di pertinenza)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato: si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure per immobile in data 27/05/2024) e l'identificazione catastale dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue.

* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:



LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento al terzo piano, con piccolo magazzino di pertinenza al quarto piano sottotetto di edificio condominiale (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana I, Foglio 3, Particella 344 Sub 50).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 344 Sub 50), di ca. mq 61,90

Superficie lorda del piccolo magazzino di pertinenza (Particella 344 Sub 50) di ca. mq 9,20

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Appartamento al terzo piano di edificio condominiale, con piccolo magazzino di pertinenza al quarto piano sottotetto, in via Sant'Antonino n. 213B, Treviso (TV).

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), beni intestati a:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2;

Esecutato 2 – proprietà per 1/2;

Sezione Urbana I - Foglio 3

○ Particella 344 Sub 50, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 351,19, via Sant'Antonino n. 213B, Piano 3-4; superficie totale 61 mq; superficie totale escluse aree scoperte 59 mq.

(appartamento al terzo piano di edificio condominiale, con piccolo



magazzino di pertinenza al quarto piano sottotetto)

1-3 - CONFINI

LOTTO UNICO

Appartamento al terzo piano di edificio condominiale (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana I, Foglio 3, Particella 344 Sub 50): da Nord in senso orario: vuoto sull'area scoperta comune; vano scala comune; altra unità immobiliare; vuoto sull'area scoperta comune; altra unità immobiliare.

Piccolo magazzino al quarto piano sottotetto di edificio condominiale (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana I, Foglio 3, Particella 344 Sub 50): da Nord in senso orario: terrazzo comune; altra unità immobiliare; vuoto sull'area scoperta comune; altra unità immobiliare.

1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, Repertorio n. 18492 Raccolta n. 2329 del 17/03/2005, trascritto a Treviso in data 14/04/2005, Reg. Part. n.° 9862, Reg. Gen. n° 15264, viene dichiarato che nella vendita "è compresa pure una quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni: parti comuni distinte nel catasto anzidetto con i mappali 344 subb 55 – 56, M.N. 345 (area scoperta) stessi comune e foglio e meglio identificate e descritte nel Regolamento di Condominio cui si intende fare riferimento". In detto atto viene inoltre specificato che la vendita "viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato e nella condizione di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova e così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di



possedere e godere, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze

inerenti, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive relative e con tutte

le parti comuni ex art. 1117 del Codice Civile, nonché come da vigente

regolamento di condominio...”.

Nell’atto di compravendita della quota di 1/2 dell’immobile oggetto di

esecuzione, Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, Repertorio n. 21018 / 3161

del 22/03/2006, trascritto a Treviso in data 20/04/2006 Reg. Part. N. 11237,

Reg. Gen. N. 19208, viene specificato che la vendita viene fatta “...con tutti

gli accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze inerenti, usi, diritti, azioni e

ragioni, servitù attive e passive relative e con tutte le parti comuni ex art. 1117

del Codice Civile, nonché come da vigente regolamento di condominio...”

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- Ditta intestataria:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2;

Esecutato 2 – proprietà per 1/2.

- Titoli di provenienza:

Con atto di compravendita Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, Repertorio

n. 18492 Raccolta n. 2329 del 17/03/2005, trascritto a Treviso in data

14/04/2005, Reg. Part. n.° 9862, Reg. Gen. n° 15264, l’Esecutato 1 acquistava

1/2 del diritto di proprietà dell’immobile oggetto di perizia in Treviso (TV).

Con atto di compravendita Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, Repertorio

n. 21018 / 3161 del 22/03/2006, trascritto a Treviso in data 20/04/2006 Reg.



Part. N. 11237, Reg. Gen. N. 19208, l'Esecutato 2 acquisiva 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di perizia in Treviso (TV).

1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

LOTTO UNICO

La Relazione Notarile in merito all'immobile pignorato è stata redatta sino a tutto il 28/07/2023. In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30-05-2024 (vedere Allegato 08-Visure Conservatoria), si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale Notaio dott. Vitantonio Laterza, Rep. 18494 del 17/03/2005, iscritta a Treviso in data 14/04/2005, Reg. Gen. 15265;

Immobili: Catasto Fabbricati di Treviso (TV) – Sezione Urbana I – Foglio 3 – Particella 344 Sub 50;

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetti contro: Esecutato 1; OMESSO;

- Ipoteca legale di cui al ruolo esecutivo ai sensi Art. 77 D.P.R. 602/73 in data 15/12/2009, rep. n. 117317, iscritta a Treviso in data 28/12/2009, Reg. Gen. 48232, Reg. Part. 11155;

Immobili: Catasto Fabbricati di Treviso (TV) – Sezione Urbana I – Foglio 3 – Particella 344 Sub 50;



Soggetto a favore:

Per complessivi Eu

Soggetti contro: Esecutato 2, relativamente alla quota di 1/2 dell'unità

immobiliare di cui sopra;

- Ipoteca legale derivante da Iscrizione a Ruolo Art. 77 comma 1 DPR 602/73

in data 21/05/2010, rep. n. 104908, iscritta a Treviso in data 28/05/2010, Reg.

Gen. 19251, Reg. Part. 4283;

Immobili: Catasto Fabbricati di Treviso (TV) – Sezione Urbana I – Foglio 3 –

Particella 344 Sub 50;

Soggetto a favore:

Per complessivi Eu

Soggetti contro: Esecutato 1, relativamente alla quota di 1/2 dell'unità

immobiliare di cui sopra.

- Ipoteca giudiziale di cui al decreto ingiuntivo in data 31/07/2013, rep. n.

2609 del Tribunale di Padova (PD), iscritta a Treviso in data 19/06/2014, Reg.

Gen. 15681, Reg. Part. 2372;

Immobili: Catasto Fabbricati di Treviso (TV) – Sezione Urbana I – Foglio 3 –

Particella 344 Sub 50;

Soggetto a favore:

con sede a Verona

Per complessivi Eu

Soggetti contro: Esecutato 2, relativamente alla quota di 1/2 dell'unità

immobiliare di cui sopra.



- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, di cui al ruolo e avviso di addebito

esecutivo in data 12/03/2019, rep. n. 2701

iscritta a Treviso in data 15/03/2019, Reg. Gen.

10000, Reg. Part. 1511;

Immobili: Catasto Fabbricati di Treviso (TV) – Sezione Urbana I – Foglio 3 –

Particella 344 Sub 50;

Soggetto a favore:

Per complessivi Eu

Soggetti contro: Esecutato 2, relativamente alla quota di 1/2 dell'unità

immobiliare di cui sopra.

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico

Ufficiale Giudiziario Rep. 4731 del 24/07/2023, trascritto a Treviso il

03/08/2023 - Reg. Part. 21544, Reg. Gen. 29857;

Immobili: Catasto Fabbricati di Treviso (TV) – Sezione Urbana I – Foglio 3 –

Particella 344 Sub 50;

Soggetto a favore:

Soggetti contro: Esecutato 1 per 1/2 del diritto di proprietà; Esecutato 2 per

1/2 del diritto di proprietà.



1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE**DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE****LOTTO UNICO**

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al terzo piano di un edificio condominiale ad uso residenziale e commerciale, con piccolo magazzino di pertinenza al quarto piano sottotetto, in via Sant'Antonino n. 213B, in Treviso (TV).

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il Comune di Treviso, l'edificio è stato costruito nel periodo 1962-1963.

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature della città di Treviso, e si trova a una distanza di ca. 2,00 Km dal centro storico.

Il fabbricato presenta quattro elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano, e quarto piano sottotetto), con sagoma planimetrica a C con corte sul lato Est. Quattro vani scala comuni senza ascensore (due accessibili dal prospetto Sud-Ovest su via Sant'Antonino, uno accessibile dal prospetto Nord-Ovest, ed uno dal prospetto Sud-Est), consentono l'ingresso agli appartamenti, ubicati nel primo, secondo e terzo piano; nel quarto piano sottotetto sono localizzati dei piccoli magazzini di pertinenza degli appartamenti. Le restanti porzioni dei piani terra dell'edificio sono in parte a destinazione d'uso commerciale (sul lato Sud-Ovest prospiciente la via Sant'Antonino), e in parte destinate ad autorimessa.

Il complesso è inoltre dotato di un'area scoperta comune (in parte pavimentata in asfalto, e in parte con un marciapiede in battuto di cemento adiacente ai prospetti Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est del fabbricato), nella cui porzione



adiacente alla via Sant'Antonino sono ricavati dei parcheggi, mentre nelle

restanti porzioni è ricavata l'area di manovra comune di accesso alle

autorimesse. L'area scoperta presenta una recinzione esterna metallica

verniciata in scadenti condizioni di manutenzione, con cancello carrabile con

ante ad apertura manuale, in corrispondenza del lato Nord-Ovest dell'area di

manovra comune; sui lati Sud-Est e Nord-Est vi è una recinzione di confine

con muretti in c.a. e soprastanti ringhiere metalliche; non vi sono recinzioni in

corrispondenza del lato Sud-Ovest, adiacente alla via Sant'Antonino.

L'accesso esterno all'appartamento al terzo piano oggetto di perizia avviene

dal prospetto Sud-Est dell'edificio, mediante ingresso con vano scala comune

senza ascensore, pavimentati in pietra giallo d'Istria.

I prospetti del fabbricato presentano impaginati semplici, con aperture

disposte secondo assi verticali, e caratterizzati da balconi con loggette sul

prospetto Sud-Ovest su via Sant'Antonino, e da balconi sugli altri prospetti.

La struttura portante dell'edificio è mista, in calcestruzzo armato e muratura,

con intonaco esterno in mediocre stato generale di manutenzione e

conservazione. Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono in legno

verniciato con vetro singolo, con tapparelle esterne in PVC; gli infissi esterni

dei vani scala comuni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera; le

autorimesse ai piani terra presentano portoni ad ante in ferro verniciato. Le

coperture dell'edificio sono a falde inclinate, con manto in coppi.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta

comune dell'edificio sono scadenti: si rileva in particolare la presenza di

numerose fessurazioni ed avvallamenti nella pavimentazione in asfalto, e di

fessurazioni e lacune nella pavimentazione in battuto di cemento dei



marciapiedi. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle

altre parti comuni dell'edificio sono mediocri; si rileva in particolare la

presenza di macchie di umidità con distacchi puntuali di finitura sulle pareti

del vano scala comune. Le condizioni generali di manutenzione e

conservazione delle parti esterne del fabbricato sono mediocri, con particolare

riguardo agli intonaci esterni, che presentano in particolare macchie diffuse di

muffa e distacchi puntuali di finitura.

Come detto l'appartamento al terzo piano oggetto di perizia è accessibile dal

prospetto Sud-Est dell'edificio, mediante ingresso e vano scala comune senza

ascensore. L'appartamento presenta un pessimo stato generale di

manutenzione e conservazione delle finiture e degli impianti, e necessita di un

intervento generale di riqualificazione. L'appartamento oggetto di perizia è

così composto: terzo piano: ingresso dalla superficie utile di ca. 4,95 mq;

soggiorno – pranzo dalla superficie utile di ca. 17,90 mq; cucina dalla

superficie utile di ca. 5,55 mq; camera dalla superficie utile di ca. 18,70 mq;

bagno dalla superficie utile di ca. 4,95 mq; balcone sul prospetto Sud-Est, dalla

superficie calpestabile di ca. 6,55 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è di ca. 61,90 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è bassa; lo stato

generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è pessimo; si

rileva in particolare lo scadente stato generale di manutenzione e

conservazione dei pavimenti, delle tinteggiature e dei rivestimenti in piastrelle

del bagno e della cucina, e il pessimo stato generale di manutenzione e

conservazione degli infissi esterni. Si è inoltre riscontrato che i termosifoni

dell'appartamento sono stati asportati, e, come comunicato



dall'amministratrice, risultano in giacenza presso un locale condominiale, come da provvedimento del Giudice (vedere Allegato 13 – Informazioni Condominio).

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'appartamento oggetto di esecuzione al terzo piano.

- Le pareti della cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

- Soffitti piani intonacati e tinteggiati.

- Il pavimento dell'ingresso è in marmo tipo botticino, con battiscopa nello stesso materiale; il pavimento del soggiorno-pranzo è in graniglia, con battiscopa in marmo tipo botticino; il pavimento della camera è in parquet in legno in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione, con battiscopa nello stesso materiale; i pavimenti della cucina e del bagno sono in graniglia; la pavimentazione del balcone è in graniglia.

- Le porte interne sono in legno laccato, con inserti in vetro; la porta di accesso all'appartamento è in legno laccato.

- I serramenti esterni sono in legno verniciato, con vetro singolo, in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione, con tapparelle esterne in PVC; sono presenti inoltre, nel soggiorno-pranzo, anche degli infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo.

- Il bagno è dotato di vasca e sanitari completi di rubinetterie.

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con predisposizioni per i termosifoni, che, come detto, sono stati asportati, e in base alle



informazioni acquisite dall'amministratrice risultano attualmente in
giacenza presso un locale condominiale (vedere Allegato 13 –
Informazioni Condominio); nel bagno è presente un boiler per la
produzione di acqua calda sanitaria, in pessime condizioni di
conservazione.

- Impianto elettrico sottotraccia, non a norma.

- Citofono.

- Impianto telefonico fuori traccia.

Fa parte del compendio oggetto di esecuzione anche un piccolo magazzino al
quarto piano sottotetto, accessibile attraverso un terrazzo comune.

Il magazzino ha la superficie calpestabile di ca. 8,25 mq, e la superficie lorda
di ca. 9,20 mq, e presenta soffitto inclinato, con altezza della parete opposta
alla porta d'ingresso molto contenuta (ca. 83 cm).

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle finiture del
piccolo magazzino sono sufficienti. Segue una descrizione sintetica delle
finiture e degli impianti del piccolo magazzino.

- Pavimento in cemento a lastre, in mediocri condizioni di
manutenzione.

- Pareti intonacate e tinteggiate.

- Soffitto inclinato, con struttura portante in travetti prefabbricati in
cemento e volterranee a vista.

- Porta esterna in ferro verniciato.

- Impianto elettrico non a norma, con punto luce a soffitto.

- Riepilogo consistenza commerciale del lotto unico:

La superficie commerciale dell'appartamento al terzo piano (Particella 344



Sub 50), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale dell'appartamento al terzo piano di edificio condominiale (Particella 344 Sub 50), di ca. mq 61,90

La superficie lorda del piccolo magazzino al quarto piano sottotetto (Particella 344 Sub 50), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie lorda del piccolo magazzino al quarto piano sottotetto (Particella 344 Sub 50) di ca. mq 9,20

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, e come illustrato, si è riscontrato che il lotto unico oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al terzo piano di edificio condominiale, con piccolo magazzino di pertinenza al quarto piano sottotetto del fabbricato, e che detto compendio è ubicato in un edificio soggetto ad amministrazione condominiale.

In base alle informazioni fornite dall'amministratrice del condominio, risulta quanto segue: non risultano vincoli o oneri di natura condominiale relativi agli immobili pignorati; l'importo delle spese fisse di gestione annuale relativo all'immobile pignorato risulta pari a € 3.000 comprensivo delle spese per il riscaldamento centralizzato; l'importo delle spese condominiali scadute risulta pari a € 41.125,88 al 30/09/2023 (data di chiusura del bilancio e di approvazione dell'assemblea a consuntivo); non vi sono spese straordinarie deliberate; non risultano altri procedimenti giudiziari relativi agli immobili pignorati (vedere allegato 13 – Informazioni Condominio). In base alle



informazioni acquisite dall'amministratrice, risulta inoltre che i termosifoni dell'appartamento oggetto di perizia sono stati asportati a seguito di ordinanza del Giudice e sono in giacenza presso un locale condominiale, e che l'importo delle spese fisse di gestione annuale relativo all'immobile pignorato al netto delle spese per il riscaldamento centralizzato è pari a € 900.

1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Treviso in data 17/06/2024, l'area sulla quale sorge il fabbricato nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso al Foglio 47 Mappale

344, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' – AZIONI STRATEGICHE – VALORI E TUTELE" del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 4 – Ospedale (art. 18 delle NT);

L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2 comma 1, lett. e L.R. 14/2017;

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art. 20.2a delle NT);

Piano degli Interventi:

Zona Omogenea "B" Sottozona "B.2" disciplinata dagli artt. 36 – 36.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;



L'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato;

L'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica – penalità ai fini edificatori – Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

Il terreno risulta ricompreso all'interno delle "Zone a criticità idraulica poco frequente" disciplinate dall'art. 28.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici:

In base ai contatti avuti con il Comune di Treviso, e al C.D.U. di cui sopra, non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti l'immobile oggetto di esecuzione.

1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita ed all'ispezione effettuata presso il Comune di Treviso, l'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato nel periodo 1962-1963; in base all'accesso atti effettuato presso il Comune, risultano le seguenti pratiche edilizie in merito all'immobile oggetto di perizia:

- Concessione Edilizia n. 1/41 in data 28-12-1962 per "nuova costruzione";
- Concessione Edilizia n. 1/41 in data 11/02/1963 per "nuova costruzione";
- Certificato di Abitabilità n. Prot. Gen. 38605 in data 31-03-1964;



- Concessione Edilizia N. 25/54 in data 23/12/1963 per “Variante a progetto già approvato”;

- Abitabilità in data 20/03/1964.

Vedere Allegato 05-Concessioni-Abitabilità.

In base al sopralluogo effettuato, ed al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell’immobile oggetto di perizia, i grafici del progetto approvato e la planimetria catastale, si riscontra in generale la corrispondenza tra l’impianto planimetrico-distributivo dell’immobile pignorato e quello indicato negli elaborati grafici di progetto approvato e nella planimetria catastale.

1.10 – DISPONIBILITA’ DELL’IMMOBILE

LOTTO UNICO

In base al sopralluogo congiunto dell’immobile pignorato, effettuato assieme al Custode IVG Treviso in data 12/07/2024 mediante accesso forzato, l’immobile oggetto di esecuzione non risulta occupato.

In base ai certificati di residenza acquisiti dal Custode I.V.G. Treviso, gli eseguiti non hanno residenza anagrafica nell’immobile pignorato (vedere Allegato 12 – Certificati di Residenza).

Si è trasmessa, in data 31-05-2024, a mezzo P.E.C., richiesta all’Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di locazione dell’immobile pignorato (vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni).

Alla data odierna, l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso non ha risposto a detta richiesta. Il sottoscritto Esperto Stimatore comunica sin d’ora al Giudice dell’Esecuzione la propria disponibilità ad eseguire eventuali ulteriori interrogazioni e verifiche in merito.



1.12 – DIVISIBILITA'**LOTTO UNICO**

In base all'esame del lotto unico, costituito da appartamento al terzo piano di edificio condominiale, e piccolo magazzino al quarto piano sottotetto dello stesso edificio, si ritiene che detto lotto unico non sia comodamente divisibile.

1.13 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**LOTTO UNICO**

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.165 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.020 €/mq a 1.636 €/mq, con un valore medio di 1.328 €/mq. Il prezzo unitario di 1.165 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 72.101. Da detto valore deve essere detratto il seguente importo:

- spese condominiali che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario (ultimo biennio prima del trasferimento), pari a € 1.800, da detrarre al valore del bene ai fini della vendita.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima



sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di perizia è dunque pari a € 72.101 - € 1.800 = € 70.301.

1.14 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 70.301.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

$€ 70.301 \times 0,15 = € 10.545.$

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 70.301 - € 10.545 =

€ 59.756 = € 60.000 in cifra tonda.

1.15 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: Intera proprietà di appartamento al terzo piano di edificio condominiale, con piccolo magazzino di pertinenza al quarto piano sottotetto dello stesso edificio, in via Sant'Antonino n. 213B, Treviso (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed



estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 60.000,00 (euro sessantamila/00).

* * *

1.15 – ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati:

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa - Visura Catastale
- 08 - Visure Conservatoria
- 09 - Copia Atti di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni
- 12 - Certificati di Residenza (acquisiti da I.V.G. Treviso)
- 13 - Informazioni Condominio
- 14 - Corrispondenza Nominale Esecutati



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 16/07/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

