

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 62/2021

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. N. 62/2021 R.G.E.

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Creditori Interventuti</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	LOTTO UNICO	
1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 6</i>
	<i>Identificazione catastale</i>	
	<i>Precisazioni catastali</i>	
	<i>Parti comuni e quote millesimali</i>	
	<i>Spese condominiali</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
	<i>Conformità Catastale</i>	
2	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	<i>pag. 9</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	
	<i>Servitù</i>	
	<i>Vincoli</i>	
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 15</i>
	<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	
	<i>Appartamento</i>	



Garage doppio

*Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli
immobili pignorati*

4 *CONTRATTO DI LOCAZIONE* *pag. 20*

5 *ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA* *pag. 20*

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Conformità dei fabbricati

6 *CERTIFICAZIONE ENERGETICA* *pag. 24*

7 *STIMA DELL'IMMOBILE* *pag. 24*

8 *DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE* *pag. 29*

ELENCO ALLEGATI *pag. 30*

ALLEGATI



Es. Imm. N° 62/2021 R.G.E.

G.E. Paola Torresan

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 62/2021 R.G.E.

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutato (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. Chin Lucio

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO- QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal' **Ill.ma G.E. Dott.ssa la Torresan**, con decreto in data 28.01.2022 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un **appartamento con terrazza, rispettivamente al piano quarto e quinto, oltre a n. 2 garage al primo piano interrato, posti nel condominio "Porta Appiani"**, in Treviso Viale Appiani Graziano al civico 22.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 06.05.2022** previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni



Immobiliari, oltre al precedente, **non sono presenti ulteriori intervenuti.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, precisa che **l’appartamento con terrazza e garage doppio** sono inseriti in un complesso condominiale; pertanto, **i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO.**

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l’esecutato è proprietario degli immobili siti nel Comune di Treviso e oggetto della presente relazione, per le quote di seguito



precisate:

- **ESECUTATO – piena proprietà per la quota di 1/1.**

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Treviso – Sezione D, Foglio 4 (v. *all.1- Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 1189 sub 77** – Cat. A/2, Cl. 5, 8,5 vani, Sup. Cat. Totale 192 m², Sup. Cat. escluse aree scoperte 170 m², Rendita € 1.119,42 – Viale Graziano Appiani, piano 4-5;
- **particella n. 1189 sub 172** – Cat. C/6, Cl. 5, 15 m², Sup. Cat. Totale 15 m², Rendita € 61,97 – Viale Graziano Appiani, piano S1;
- **particella n. 1189 sub 173** – Cat. C/6, Cl. 5, 15 m², Sup. Cat. Totale 15 m², Rendita € 61,97 – Viale Graziano Appiani, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

Si precisa che:

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente dall'**Elaborato planimetrico** e **n° 3 planimetrie** (v. *all. 2-Planimetrie ed Elaborato planimetrico*).
- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. *all.3 - Visura Catasto Terreni*)

Comune di Treviso – Foglio 22



particella n. 1189 – Aree di enti urbani e promiscui, mq 3.897-Partita Speciale 1.

Parti comuni e quote millesimali

Nell'atto di compravendita in data 18.03.2004, rep. n. 57511 racc. n. 13531, Notaio Paolo Talice in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 25.03.2004 ai n.ri R.G.13094 e R.P. 8343 si legge degli oneri assunti dalla società "██████████" impresa costruttrice dell'intero condominio, *"..nei confronti del Comune di Treviso mediante la "Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area sita in Treviso - Viale Appiani", in data 1° aprile 1993 n. 39.920 di rep. Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, ivi registrata il 21 aprile 1993 al n. 1585 Pubblici e ivi trascritta il 27 aprile 1993 ai nn. 10623/7961, nonché degli oneri assunti verso lo stesso Comune di Treviso mediante la "Convenzione per la gestione del parcheggio per 77 (settantasette) posti auto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "Porta Appiani" in data 30 aprile 1998 n. 65.289 di rep. Notaio M. Bianconi suddetto, registrata a Treviso il 18 maggio 1998 al n. 1708 Pubblici e ivi trascritta il 20 maggio 1998 ai nn. 14859/10800..."*.

Alle unità immobiliari in oggetto compete *".. la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge e come da locale Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali che trovansi allegati sotto la lettera "C" all'atto in data 8 e 10 giugno 1998 nn. 141.952 e 141.959 di rep. Notaio dr. Domenico Curione di Treviso, ivi registrato il 26 giugno 1998 al n. 459 Atti Privati ed ivi trascritto il 2 luglio 1998 ai nn. 20127/14103..."*.

In particolare, si rinvia all'art.4 del suddetto regolamento condominiale (Parti, cose ed impianti di uso comune e indivisibile a tutte le unità immobiliari) e all'art. 7 dello stesso (Convenzione con Enti pubblici).

Il Condominio "Porta Appiani" è amministrato dalla "Società ██████████"



██████████, in Treviso, Viale della Repubblica al civico 243.

Nel condominio, l'unità immobiliare in carico all'Esecutato è identificata quale unità

“A11” alla quale sono attribuite le seguenti quote millesimali:

<i>PARTI</i>	<i>MILLESIMI</i>
<i>Proprietà</i>	<i>32,116</i>
<i>Scala nord</i>	<i>60,519</i>
<i>Abitazioni nord</i>	<i>257,209</i>
<i>Area esterna</i>	<i>32,150</i>
<i>Interrati</i>	<i>10,024</i>
<i>1° Interrato</i>	<i>86,445</i>
<i>Passerella</i>	<i>69,4389</i>
<i>Acqua abitazioni</i>	<i>94</i>
<i>Fognatura</i>	<i>34,620</i>
<i>Amministrazione ALA interr.</i>	<i>1,003</i>
<i>Amministrazione ALA app./uff.</i>	<i>31,113</i>
<i>Proprietà appart. nord</i>	<i>31,113</i>

Spese condominiali

L'amministrazione condominiale ██████████

██████████ in Treviso ha comunicato i dati riferiti alle unità immobiliari in oggetto, dai quali si evince che la spesa condominiale annua ammonta a € 2.900,00= /3.000,00= circa e che, alla data della presente, sussiste un debito residuo di spese condominiali pari a:

<i>Esercizio Ordinario</i>		<i>Saldo finale</i>
2020	Consuntivo	-5.983,06=
2021	Preventivo	-8.896,87=



L'amministrazione condominiale ha comunicato che l'esecutato, per l'anno 2021, ha versato solo € 1.500,00= in data 05/01/2022.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/1**.

1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 1189 del Foglio 22**, confina, da nord in senso orario con particelle n.ri 240, 220, V.le Appiani, 119,283, Via G. e L. Olivi (v. *all.4-Estratto di mappa*).

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le **unità immobiliari** (particella n. 1189 subb. 77-172-173) come rilevate nel sopralluogo in data 15.04.2022 **risultano conformi alle planimetrie catastali**.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNICO**, si è pervenuti in forza di (v. *all.5 - Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 18.03.2004, rep. n. 57511 racc. n. 13531, Notaio Paolo Talice in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 25.03.2004 ai n.ri R.G. 13094 e R.P. 8343.

2.2 – SERVITU'



Nell'atto di compravendita sono richiamate le seguenti formalità (art.6):

- servitù di passaggio di linee elettriche in cavo sotterraneo e servitù di passaggio per il personale e mezzi d'opera dell'ENEL nonché ogni altro obbligo o pattuizione connessi, costituiti con atto in data 8 e 10 giugno 1998 nn. 141.952 e 141.959 di Rep. Notaio Domenico Curione di Treviso.

2.3 – VINCOLI

Nell'atto di compravendita sono richiamati i seguenti vincoli (art.6) derivanti dalle Convenzioni con il Comune di Treviso:

- il vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico di una superficie situata al piano secondo interrato del complesso immobiliare in oggetto, per complessivi n. 77 (settantasette) posti auto, con diritto, a favore dell'utenza, di transito su rampe, scale, ascensori e corsie di manovra nonché diritto di uso a fini di parcheggio pubblico dei già menzionati n. 77 (settantasette) posti auto, nei limiti e negli orari stabiliti dalla Convenzione medesima.

2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNICO**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 06.05.2022*

- v. *all. 6*):

❖ ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 25.03.2004 ai n.ri 13095/3012: Ipoteca volontaria per € 972.000,00= di cui capitale 540.000,00=;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;



contro: ESECUTATO per la quota di 1/1 Proprietà;

titolo: Atto notarile del 18.03.2004 rep. n. 57512/13532, Notaio Talice Paolo in Treviso, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione D Foglio 4:

- particella n. 1189 sub 77 – Cat. A/2, 8,5 vani;
- particella n. 1189 sub 172 – Cat. C/6, 15 m²;
- particella n. 1189 sub 173 – Cat. C/6, 15 m².

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) **Trascrizione in data 05.03.2021 ai n.ri 8437/5641:**

a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro: ESECUTATO, quota di 1/1 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 01.02.2021 rep. n. 241 – Ufficiali Giudiziari di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione D Foglio 4:

- particella n. 1189 sub 77 – Cat. A/2, 8,5 vani;
- particella n. 1189 sub 172 – Cat. C/6, 15 m²;
- particella n. 1189 sub 173 – Cat. C/6, 15 m².

Altri beni colpiti: no.

2) **Trascrizione in data 05.12.2012 ai n.ri 36201/26247:**

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro:



- **ESECUTATO**, quota di 1/1 della Proprietà;
- **Altro soggetto**;

titolo: Revoca atti soggetti a trascrizione, domanda giudiziale n. 2519/2010 del 04.05.2011, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione D Foglio 4:

- **particella n. 1189 sub 77** – Cat. A/2, 8,5 vani;
- **particella n. 1189 sub 172** – Cat. C/6, 15 m²;
- **particella n. 1189 sub 173** – Cat. C/6, 15 m².

Altri beni colpiti: no.

Nel quadro D della nota è riportato: con atto di intervento volontario ex art.105 c.p.c. [REDACTED] intervenuta nella causa civile promossa da [REDACTED] contro esecutato e altro soggetto, assumendo le seguenti conclusioni: dichiarare l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della [REDACTED] e, quindi, revocare, perché compiuto in frode e in danno della stessa, l'atto costitutivo di fondo patrimoniale stipulato in data 12.01.2010, rep. 22525/8938 Notaio Paolo Pasqualis in Portogruaro (VE), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso con nota del 18.01.2010 con il quale l'esecutato e altro soggetto, costituivano in fondo patrimoniale, ai sensi dell'art. 167 c.c. i beni immobili in piena proprietà dell'esecutato così come descritti nel quadro B.

3) Trascrizione in data 13.07.2010 ai n.ri 25381/15657:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro:



- **ESECUTATO**, quota di 1/1 della Proprietà;
- **Altro soggetto**;

titolo: Revoca atti soggetti a trascrizione, domanda giudiziale n. 2519/2010 del 16.06.2010, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione D Foglio 4:

- **particella n. 1189 sub 77** – Cat. A/2, 8,5 vani;
- **particella n. 1189 sub 172** – Cat. C/6, 15 m²;
- **particella n. 1189 sub 173** – Cat. C/6, 15 m².

Altri beni colpiti: si.

Nel quadro D della nota è riportato: con atto di intervento volontario ex art.105 c.p.c. [REDACTED] intervenuta nella causa civile promossa da [REDACTED] [REDACTED] contro esecutato e altro soggetto, assumendo le seguenti conclusioni: revocarsi ex art. 2901 c.c. e dichiarare inefficace nei confronti di [REDACTED] l'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 12.01.2010, a rogito Notaio Paolo Pasqualis in Portogruaro (VE) rep. 22525/8938, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 18.01.2010 ai n.ri 1685/1141 tra l'esecutato e altro soggetto, avente ad oggetto i beni immobili di proprietà esclusiva dell'esecutato in Treviso, come sopra descritti, oltre ad altri beni in Comune di Ponte di Piave non oggetto dell'attuale procedimento esecutivo.

4) Trascrizione in data 20.04.2010 ai n.ri 13704/8333:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro:



- **ESECUTATO**, quota di 1/1 della Proprietà;
- **Altro soggetto**;

titolo: Dichiarazione di nullità di atti, domanda giudiziale n. 2519/2010 del 30.03.2010, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione D Foglio 4:

- **particella n. 1189 sub 77** – Cat. A/2, 8,5 vani;
- **particella n. 1189 sub 172** – Cat. C/6, 15 m²;
- **particella n. 1189 sub 173** – Cat. C/6, 15 m².

Altri beni colpiti: si.

Nel quadro D della nota è riportato: in via principale, accertato che l'esecutato è debitore di [REDACTED] accertata la simulazione assoluta dell'atto pubblico in data 12.01.2010, rep. 22525/8938 Notaio Paolo Pasqualis in Portogruaro (VE), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso con nota del 18.01.2010 ai n.ri 1685/1141, con il quale l'esecutato ha conferito in fondo patrimoniale il diritto di piena proprietà di tutti i beni immobili di sua proprietà, come sopra descritti, oltre ad altri beni in Comune di Ponte di Piave non oggetto dell'attuale procedimento esecutivo. Dichiarare nulli o inesistenti o inefficaci l'atto *de quo*.

5) Trascrizione in data 18.01.2010 ai n.ri 1685/1141:

- **a favore:**
 - ESECUTATO**, quota di 1/2 della Proprietà;
 - Altro soggetto**, quota di 1/2 della Proprietà;

contro:

- **ESECUTATO**, quota di 1/1 della Proprietà;



titolo: Costituzione di fondo patrimoniale, atto del 12.01.2010 rep. 22525/8938

notaio Pasqualis Paolo in Portogruaro (VE);

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione D Foglio 4:

- **particella n. 1189 sub 77** – Cat. A/2, 8,5 vani;
- **particella n. 1189 sub 172** – Cat. C/6, 15 m²;
- **particella n. 1189 sub 173** – Cat. C/6, 15 m².

Altri beni colpiti: no.

A margine sono stati trascritti i seguenti annotamenti:

- Annotazione del 09.04.2013 ai n.ri 11239/2557: inefficacia totale, di cui alla sentenza n. 97/2013 depositata il 15.01.2013 Tribunale di Treviso, atto costituzione fondo patrimoniale del 12.01.2010 rep. 22525/8938 Notaio Pasqualis Paolo in Portogruaro (VE);
- Annotazione del 22.05.2013 ai n.ri 16125/3685: inefficacia totale, di cui alla sentenza n. 97/2013 depositata il 15.01.2013 Tribunale di Treviso, atto costituzione fondo patrimoniale del 12.01.2010 rep. 22525/8938 Notaio Pasqualis Paolo in Portogruaro (VE), nei confronti di [REDACTED];
- Annotazione del 03.06.2013 ai n.ri 17316/3868: inefficacia totale, di cui alla sentenza n. 97/2013 depositata il 15.01.2013 Tribunale di Treviso, atto costituzione fondo patrimoniale del 12.01.2010 rep. 22525/8938 Notaio Pasqualis Paolo in Portogruaro (VE), nei confronti di [REDACTED]

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con terrazzo e garage sito nel Comune di Treviso, in



Viale Appiani Graziano al civico 22, interno 9 (v. *doc. fotografica*), posto in un'area urbana a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi.

Orientato secondo l'asse nord/sud, il fabbricato ha una pianta rettangolare; è stato costruito a partire dal 1993 con rilascio dell'abitabilità nel giugno 1998.

La zona in cui insiste il fabbricato è posta nella fascia limitrofa alle mura storiche della città, è dotata di servizi commerciali e servizi pubblici, servita inoltre di trasporto pubblico urbano che la connette con il centro storico di Treviso.

Caratteri generali del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di stima è all'interno di un fabbricato denominato "Porta Appiani", sviluppato su sei livelli fuori terra e due piani interrati per i garage, tutti serviti da vani scale e ascensori.

Il primo piano interrato è riservato ai garage a servizio degli appartamenti del condominio "Porta Appiani" mentre il secondo piano interrato è a servizio pubblico in base a una convenzione stipulata con il Comune di Treviso.

La struttura portante è costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, struttura verticale per l'interrato realizzata in calcestruzzo armato, pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da copertura piana data dai livelli delle terrazze presenti, parzialmente coperte da una struttura in acciaio, pluviali incassati ad esclusione degli scarichi in acciaio delle terrazze.

Le facciate sono rivestite con piastrelle di gres, le pareti interne alla corte sono prevalentemente vetrate.

I portoni d'ingresso ai piani superiori sono in alluminio e vetro, il corridoio è pavimentato con piastrelle di grès, le pareti sono finite in calce rasata.

L'accesso carraio ai piani interrati avviene da Via Giuseppe e Luigi Olivi; l'area di



manovra è pavimentata con cemento lisciato, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo al grezzo.

L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale; lo smaltimento delle acque reflue è garantito dalla presenza della fognatura comunale.

L'area scoperta condominiale è suddivisa in tre zone:

- una limitata zona a verde a nord, tenuta a prato e siepe, delimitata su un lato da recinzione di altra proprietà realizzata in rete plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo;
- una zona centrale (corte interna) passante per i due corpi del fabbricato, ad uso pedonale, pavimentata con piastrelle di grès e con presenza di "un'isola" verde;
- una zona a ovest ed a sud destinata a parcheggio, pavimentata in battuto di calcestruzzo o con betonelle, delimitata su un lato da recinzione di altra proprietà, realizzata in parte con muretto di blocchi di calcestruzzo ed in parte con rete su zoccolo di calcestruzzo.

L'accesso carraio ai piani interrati è separato dall'accesso pedonale ed è funzionale per percorrere la rampa che porta ai piani interrati, lasciando la fruibilità della rimanente area scoperta condominiale in piena sicurezza. L'accesso carraio avviene da Via Giuseppe e Luigi Olivi ed è chiuso da sbarre ad apertura elettrica.

L'area, nel complesso, si presenta curata e caratterizzata da una buona manutenzione.

Appartamento

L'unità immobiliare ha pianta rettangolare, si sviluppa ai piani quinto e sesto, ed è composta da (v. *all.7 - Pianta*):

- al piano quinto, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, ripostiglio, guardaroba, lavanderia, antibagno e n. 3 bagni;



- al piano sesto, terrazza.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 176,54 circa oltre a mq 182,67 circa di terrazza; l'altezza interna dell'appartamento misura mt 2,72 (mt 2,43 in lavanderia e mt 2,45 in un bagno).

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (quinto), l'appartamento gode di un doppio affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle di grès in cucina, lavanderia e in due bagni, in sasso del Piave nell'antibagno e nel relativo bagno, in parquet lignei nei rimanenti locali;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio tinteggiato in alcuni locali ed in calce rasata nella maggior parte dei locali, rivestimenti in lastre di pietra in due bagni ed in piastrelle di gres nel terzo bagno;
- infissi interni: porte interne lignee tamburate, alcune del tipo a scomparsa;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera, dotati di zanzariere e tenda oscurante esterna motorizzata; portoncino d'ingresso blindato in legno dotato di spioncino; lucernari a cupola.
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e radiatori in acciaio tubolare e scaldia salviette nei bagni, telefonico, videocitofonico, impianto idrico-sanitario, elettrico, antenna TV satellitare condominiale, impianto di condizionamento con split, impianto di allarme (in disuso), montacarichi per stoviglie piani quinto e sesto.

I bagni sono dotati di sanitari normali quali wc, bidet, lavandino, doccia e vasca, con rubinetteria dotata di miscelatori; è presente un aspiratore per ciascuno dei due



bagni ciechi.

La terrazza ha parapetto con sovrastante ringhiera realizzata con pilastrini e fili di acciaio ed è pavimentata in parte con quadroni di ghiaino lavato e in parte con listoni lignei da esterno, parte è tenuta a verde con presenza di piante arbustive. Un'area avente una superficie di circa mq 23,92 con altezza media di mt 2,55 è stata chiusa con pareti in alluminio e vetro in parte apribili a scorrere, pavimentata con tavole di legno e ospita una piscina di mq 10,62 circa avente profondità di mt 1,15 circa, dotata di pompa contro-corrente. Pareti scorrevoli e piscina messa in opera devono identificarsi come beni mobili in proprietà dell'esecutato.

Garage doppio

Ubicato al primo piano interrato del fabbricato, il garage ha una superficie lorda di mq 31,15 circa e altezza interna pari a mt 2,72 circa. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo, pavimento in battuto di cemento.

Il basculante del garage, ad apertura manuale, è in lamiera verniciata dotato di griglia. Il garage ha il solo impianto elettrico e antincendio. Il garage è accessibile da rampa carraia delimitata da sbarra telecomandata e da vano scala chiuso da porta REI 120.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato non presenta segnali di deterioramento ad esclusione di alcuni distacchi di piastrelle del rivestimento. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di buona fattura e ben conservati.

Sono presenti alcune cavillature e segni superficiali lungo alcune pareti, è presente qualche segno di umidità e muffa in un bagno e gli infissi lignei necessitano di



un'adeguata manutenzione.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, erano occupate dall'esecutato.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Treviso è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Comune di Treviso è dotato del **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, prot. 59853, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 200 in data 08.06.2015, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 66 in data 03.07.2015. Successivamente con D.C.C. n. 57 del 25.11.2019 è stata approvata la VARIANTE al PAT, variante ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°2 (A.T.O. 2 - Treviso Nord) disciplinato dall'art. 18 delle Norme Tecniche (N.T.) e rientrano tra le azioni strategiche quali "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" disciplinati dagli artt. 20.1 e 20.2 delle



N.T.. Tali ambiti rappresentano i contesti territoriali di “completamento” dotati delle principali opere di urbanizzazione all’interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto non è soggetta a gradi di vincolo. È indicata la caratteristica di “*Edifici di valore monumentale - testimoniale*” e di “*Contesti figurativi*” entrambi con disciplina agli artt. 24 e 14.4.2 delle N.T.

Secondo la Variante al PAT l’area viene confermata quale “*Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.) -Art. 2, comma1, lett. e) L.R. n. 14/2017*”.

Il Consiglio Comunale ha **approvato la VARIANTE GENERALE al PIANO degli INTERVENTI** con deliberazione n°26 del 20.05.2019. Lo strumento urbanistico prevede per l’area in questione una “ZONA OMOGENEA B - ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA”, disciplinata dall’art. 55 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con “SOTTOZONA B.1” disciplinata dall’art. 57 delle N.T.O.

Questa zona comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità.

2. Destinazioni d’uso

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d’uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall’art. 18), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

3. Modalità d’intervento

Sono concessi tutti gli interventi previsti dall’art. 55. Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.



4. Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria primario = $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, è riconosciuto al medesimo 1 m^3 di *jus ædificandi* aggiuntivo per ogni m^3 oggetto di intervento, fino ad un massimo di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aggiuntivi
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente art. 14;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;
- H max: 16 m.

5. Prescrizioni particolari

5.1 Per l'ambito denominato "Appiani – Cittadella delle Istituzioni" (tavola di P.I. T01.24) il P.I. conferma le prescrizioni urbanistiche ed i parametri edificatori del P.I.R.U.E.A. convenzionato.

Il fabbricato è classificato all'interno della categoria di "EDIFICI/UNITA' EDILIZIE CON GRADO DI PROTEZIONE 4", disciplinato dall'art.22.14 delle N.T.O.

Gli edifici dei centri storici e gli edifici fuori le Mura a cui è stato attribuito un "grado di protezione" sono contrassegnati con una particolare grafia degli elaborati di piano e sono soggetti ad una specifica disciplina d'intervento, indipendentemente dalla zona omogenea cui appartengono.



Edifici con grado di protezione 4: edifici di valore documentario. Fanno parte di questa categoria gli edifici particolarmente rappresentativi della tradizione architettonica moderna. Per questi edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RTE, ampliamento in base ai parametri di zona.

Parte dell'area ricade in "Contesti figurativi" di cui all'art. 28 delle N.T.O. È, inoltre, definita parte dell'area scoperta quale "PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO".

Per il territorio di Treviso, l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Treviso è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. all. 8 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O.).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Treviso risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Concessione edilizia N. 49/13-93 del 17.11.1993** per lavori di nuova costruzione;
- **Autorizzazione edilizia C.E.N. 43/39-93 del 01.03.1994** per demolizione edificio;
- **Concessione edilizia variante C.E.N. 19/17-94 del 09.08.1994** per lavori di variante a nuova costruzione;
- **Concessione edilizia Spec. 14/11-98 del 24.04.1998** per ultimazione lavori e



variante alla C.E.N. 49/13-93 e N. 19/17-94;

- **Concessione edilizia di variante Spec. 15/37-99 del 04.02.2000** per lavori di variante a nuova costruzione;
- **Domanda di agibilità e abitabilità del 03.04.1998 e rilascio del Certificato di abitabilità Prot. 19182/98-Prot. Part. 72/98 del 03.06.1998** del fabbricato di nuova costruzione;
- **Autorizzazione allo scarico delle acque reflue civili** Prot. Gen. 23278/95-Pratica 3328 del 24/04/98.

(v. all. 9 – *Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage doppio sono conformi al progetto autorizzato dal Comune di Treviso.**

Nella terrazza è presente una piscina prefabbricata con chiusura perimetrale, identificabili quali beni mobili dell'esecutato che dovranno essere rimossi al momento della liberazione dell'unità immobiliare. Il costo stimato per tale operazione di rimozione ammonta a € 6.000,00=, oneri di legge compresi.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione è dotato **dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) che lo classifica nella categoria "D"** (v. all.10 – A.P.E.).

7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il



sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>
<i>Patii o porticati</i>	<i>0,40</i>
<i>Superfici scoperte esclusive e pertinenziali</i>	
<i>Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)</i>	<i>0,10</i>
<i>Per la sup. eccedente</i>	<i>0,02-0,04</i>
<i>Cantine</i>	<i>0,50</i>
<i>Autorimesse e box</i>	<i>0,50</i>
<i><u>Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio</u></i>	

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato



generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche, ...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:



1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria, ...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento con garage doppio, il parametro di riferimento è la superficie commerciale (mqe).

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso, individua una fascia/zona centrale – *tra mura e ferrovia* - all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Abitazioni civili: condizione manutentiva "Normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.750,00 – massimo €/mq 2.200,00.

Considerando i prezzi di offerta per beni simili riscontrati presso Agenzie Immobiliari, ubicati in zona analoga (località Treviso) con uno stato di conservazione normale



(abitabile), si individuano delle soglie di valori tali da definire una media pari a €/mq 2.050,00 circa.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, **costituiti dall'appartamento e garage:**

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio prossimo al centro di Treviso, dotato di una dotazione di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- presentano un'abitabilità al 1998 e una vetustà pari a 24 anni circa;
- hanno buone finiture;
- hanno buone condizioni conservative e di manutenzione;
- necessitano di alcuni interventi manutentivi,

in base alle dimensioni, per le condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mqe 2.050,00** e, trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Ai fini della quantificazione della superficie commerciale, la terrazza risulta attrezzata, con impianto d'acqua calda sanitaria, montacarichi, impianti per cucina all'aperto, ed è considerata con un coefficiente di ragguaglio pari al 0,50 maggiore rispetto a quello usuale (0,30) per terrazze prive di impianti e servizi.

È stato considerato anche un costo per la rimozione della chiusura perimetrale della piscina prefabbricata installata nella terrazza nonché della stessa vasca.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – UNITA' IMMOBILIARI: Piano terzo e interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE
-------	--------------------------------	------------



		E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO				COMMERCIALE	
Interrato	Garage	mq	31,15	x	0,50	mqe	15,57
Quinto	Appartamento	mq	176,54	x	1,00	mqe	176,54
Sesto	Terrazza	mq	182,67	x	0,50	mqe	91,33
Totale		mq	390,36			mqe	283,45
Superficie commerciale complessiva						mqe	283,45

STIMA – Quota 1/1 della proprietà**A Appartamento con terrazza e garage**

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	2.050,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	283,45
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	581.072,50
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	29.053,63
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	552.018,88
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5%	€	27.600,94
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	524.417,93
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x 20%)- 20%	€	104.883,59
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	419.534,35
10	Rimozione piscina e struttura veranda (a detrarre)	€	-6.000,00
11	TOTALE	€	413.534,35
12	Arrotondamento	€	-534,35

VALORE FINALE STIMA € 413.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNICO**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 413.000,00=** (euro quattrocentotredicimila/00).



8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 2 – Planimetrie ed Elaborato planimetrico

Allegato 3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Copia atto di compravendita

Allegato 6 – Visure di aggiornamento C.RR.II.

Allegato 7 – Piante

Allegato 8 – Estratti P.A.T.- N.T., P.I.- N.T.O.

Allegato 9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato 10 – A.P.E.

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 30 maggio 2022

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

