

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 104/2013 R.E., promossa da

UNICREDIT S.P.A.

Creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv.to Andrea Tessari

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Debitori eseguiti

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 6
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 7
5) <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 9
6) <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 10
6.1) <i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 10
6.2) <i>Le iscrizioni</i>	Pag. 11



6.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 12
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 13
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 14
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 14
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 15
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 16
8.4)	<i>La descrizione del magazzino</i>	Pag. 18
8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 19
8.6)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 19
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 20
10)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 21
11)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 21
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 22
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 23
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 23
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 25
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 27



17) *OSSERVAZIONE DELLE PARTI* Pag. 29

18) *ALLEGATI* Pag. 30

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 24/02/2017, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Antonello Fabbro -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

All'udienza del 06/04/2017, lo scrivente accettava l'incarico ed il Sig. Giudice assegnava "*...i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.*", che non vengono riportati in dettaglio nel rispetto delle disposizioni contenute nel testo delle "*Linee Guida nelle Procedure di Esecuzione Immobiliare presso Il Tribunale Civile di Treviso*", emanato dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 08/04/2017 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 13/07/2017 è stata inoltrata al notaio rogante specifica



richiesta volta ad ottenere copia del titolo di provenienza e successivamente, in data 18/07/2017, a mezzo di posta ordinaria il notaio interpellato ha fatto pervenire copia del titolo di provenienza richiesto;

- in date successive sono stati eseguiti tre successivi accessi presso l'Ufficio Tecnico di Treviso, dove è stata esperita la ricerca dei progetti e delle pratiche edilizie, che hanno portato all'attuale consistenza dell'immobile comprendente le unità da stimare.

Inoltre in data 05/06/2017 si è provveduto ad acquisire specifica certificazione del Comune di Treviso, dalla quale emergono i residenti presso l'immobile oggetto di valutazione;

- in data 05/06/2017 è stata inoltrata all'Amministratore del condominio una richiesta volta a conoscere la situazione contabile riferibile alla consistenza immobiliare oggetto della presente e l'Amministratore ha provveduto prontamente a fornire riscontro con propria nota del 06/06/2017;

- a seguito di istanza presentata in data 12/04/2017 l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha risposto in ordine all'esistenza di contratti di affitto;

- in data 07/04/2017 e 19/07/2017 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso;

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'effettivo occupante dell'immobile, per mezzo del



Custode Giudiziale.

Con questa premessa, il giorno 25/05/2017, ad ore 17,00=, lo scrivente si recava presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinto dal civico n° 28 di Via Luigi Gasparinetti, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, in Comune di Treviso, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza del Dott. Tarcisio Baggio, in qualità di Custode Giudiziale, e del soggetto esecutato n° 2, effettiva occupante della consistenza immobiliare oggetto di valutazione con il, proprio nucleo familiare.

Con il consenso dell'esecutata, lo scrivente poteva eseguire l'accesso alle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza immobiliare.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.



Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle eventuali osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un appartamento con magazzino carrabile insistenti in ambito del medesimo fabbricato condominiale e la loro funzionalità è da ritenersi complementare, benché dotati di autonomia funzionale nell'ambito del medesimo fondo.

La consistenza immobiliare, che comprende l'unità immobiliare pignorata, é parte del complesso condominiale accessibile dalla Via Luigi Gasparinetti, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, a Nord della città di Treviso.

La consistenza immobiliare in parola, gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'androne di accesso condominiale, per quanto riguarda l'appartamento al secondo piano, ed attraverso le aree scoperte condominiali, per quanto riguarda il magazzino con accesso carrabile posto al piano terra.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione in ambito condominiale, degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.



Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** appartamento al piano secondo con magazzino dotato di accesso carrabile al piano terra del condominio identificato dal M.N. 756 sub 11, oltre ad accessori, pertinenze e scoperto condominiali.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Lotto unico

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Treviso (TV)

Sezione C – Foglio 6

M.N. 756 sub 11 Via Luigi Gasparinetti n°28, piano T - 2° - Cat.

A/3 - Cl. 4[^] - vani 5,5 - Superficie catastale mq.

110 - Superficie totale escluse aree scoperte mq.

107 - R.C.€ 278,37 (allegato n° 1);

L'appartamento individuato dal M.N. 756 sub 11 confina a Nord con vuoto su via Gasparinetti; ad Est con il vano scala condominiale e con altra unità dello stesso piano; a Sud con vuoto su scoperto condominiale; ad Ovest con altra unità immobiliare dello stesso condominio.



Il magazzino carrabile compreso nella consistenza del M.N. 756 sub 11 confina a Nord con corridoio pedonale condominiale; ad Est con locale centrale termica condominiale; a Sud con scoperto condominiale; ad Ovest con altra unità immobiliare dello stesso edificio.

Ditta catastale:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½;
2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota di ½;.

Da esame del titolo di provenienza emerge inoltre che la consistenza immobiliare pignorata partecipa anche alla proprietà, in quota parte millesimale, sui beni comuni dell'edificio ed in particolare: il corridoio, il locale termo comune, le fondazioni, le strutture portanti le fognature, l'area coperta di mq. 460 e l'area scoperta di mq. 178, le tubazioni degli impianti dell'acqua e gas ed il tetto dell'edificio.

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, fa parte di un edificio condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Treviso (TV)

Foglio 16

M.N. 756 di ha. 0.04.60 - Ente Urbano;

L'area scoperta pertinenziale del condominio situata a Sud dell'edificio è identificata al Catasto Terreni come segue:



Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Treviso (TV)

Foglio 16

M.N. 1591 di ha. 0.01.78 - Area Rurale;

Il mappale 1591 sopra identificato risulta intestato a terzi estranei alla presente procedura espropriativa

La consistenza immobiliare sopra individuata si trova nell'ambito di un edificio, insistente su di un fondo identificato dal M.N. 756 con l'area scoperta pertinenziale, di cui il mappale n° 1591 e risulta racchiusa tra i seguenti confini in senso orario partendo da Nord:

Via Luigi Gasparinetti, Via Tommaso Salsa, mappale n° 1023, mappale n° 980.

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza immobiliare sopra descritta, é pervenuta in capo alla ditta eseguita in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 31/05/2007 n° 188.148 di Rep. Notaio Gianluca Forte di Treviso, ivi registrato in data 15/06/2007 al n° 10.101 - serie 1T - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 18/06/2007 al n. 28.975 di Registro Generale e n. 16.358 di Registro Particolare (allegato n° 3);

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, di cui ai mappali n° 756 sub



11 in Sezione C - Foglio 6 del Comune di Treviso, è la seguente:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½;

2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota di ½.

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame dell'attestazione notarile a firma del Notaio Elia Antonacci datata 03/07/2013 ed aggiornata alla medesima data del 03/07/201 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 07/04/2017 e 19/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 4), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 30/01/2013 n. 55/2013 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 07/03/2013 ai numeri:

Reg Gen. n. 7.708 Reg. Part. n. 4.893

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 6 Particella: 756 Sub. 11

Natura: A3 Abitazione di tipo economico

Consistenza: vani 5,5 Indirizzo: Via Gasparinetti



Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

UNICEDIT S.P.A. con sede in Roma (RM)

C.F.: 00348170101

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½;

2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota di ½;

6.2) Le iscrizioni

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 31/05/2007 n. 188.149/7.168 di rep. del Notaio Forte Gianluca

Capitale €. 161.112,00

Somma €. 241.668,00

Iscritta a Treviso in data 18/06/2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28.976

Reg. Part. n. 7.943

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 6 Particella: 756 Sub. 11

Natura: A3 Abitazione di tipo economico



Consistenza: vani 5,5 Indirizzo: Via Luigi

Gasparinetti n° 28

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

UNICREDIT BANCA S.P.A.

con sede in Bologna (BO)

C.F.: 12931320159

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½;

2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota di ½.

Debitori non datori di ipoteca

1 SOGGETTO N° 3

6.3) I vincoli accessori e le precisazioni

Dall'esame dell'art. 2 dell'atto di compravendita del 31/05/2007, n° 188.148 di Rep. Notaio Gianluca Forte di Treviso, emergono alcune servitù e diritti d'uso.

E' pertanto utile trascrivere, di seguito, quanto riportato nel predetto art. 2 del titolo di provenienza – ultimo comma - (allegato n° 3).

“La parte acquirente si dichiara a conoscenza delle servitù attive e passive ed in particolare della servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie costituita e citate nell'atto in data 23



novembre 1959, repertorio n. 8421 del Notaio Gianfranco Spinelli di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 28 novembre 1959 al n° 1573 Vol. 198 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 1° dicembre 1959 i nn. 15045/13926” (allegato n° 5).

Sempre all’art. 2) del titolo di provenienza viene specificato che il regolamento del condominio contrattuale con annesso tabelle millesimali si trova in allegato all’atto a ministero del Notaio Gianfranco Spinelli di Mogliano Veneto rogitato in data 16/09/1960 n° 9.423 di Rep. e trascritto alla Conservatoria del R.I. di Treviso in data 30/09/1960 n° 12.843/11.781 (allegato n° 6).

Da quanto emerso al sopralluogo risulta che l’accesso alle unità immobiliari accessorie del piano terra (magazzini carrabili) viene esercitato dalla via Gasparinetti attraverso una fascia di area scoperta del mappale n° 980 di proprietà di terzi.

Il classamento catastale dell’area scoperta pertinenziale è frutto di una variazione d’ufficio del 17/05/2011 effettuata con protocollo n° TV0166021 per rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 08/04/2017.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 03/07/2013 come dalla relazione notarile a firma del Notaio Elia Antonacci di Bologna, ed in data 07/04/2017 e



19/07/2017 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima è parte di un edificio condominiale insistente nella prima periferia Nord della città di Treviso, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, ed insiste in un lotto posto in fregio al lato Sud della via Gasparinetti Luigi ed al lato Ovest della via Tommaso Salsa, in corrispondenza quindi dell'intersezione delle due Vie pubbliche.

Una laterale Est del Viale Brigata Treviso consente di raggiungere il civico n° 28 Via Luigi Gasparinetti, dal quale si accede all'immobile colpito da pignoramento.

Il sito si colloca in una zona semi periferica della città di Treviso, in un contesto caratterizzato da un'edilizia intensiva oramai saturata nella sua potenzialità edificatoria, posta a circa 1,7 km dalla centrale Piazza dei Signori.

La zona è stata oggetto di un'urbanizzazione caratterizzata da fabbricati costruiti in prevalenza con convenzioni edilizie per soddisfare la forte richiesta di abitazioni dei ceti popolari, riconducibile ai primi anni 50 e 60 del secolo scorso.

Si tratta di una zona semi periferica, dove si distingue la presenza di



fabbricati di vecchia costruzione, in parte ristrutturati e prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti mediamente su quattro e cinque livelli fuori terra.

La posizione rispetto alla maggiore viabilità comunale e statale, ed una comodità di accesso a tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse, indicano una buona posizione dell'immobile.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso al centro cittadino di Treviso, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto urbano.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un edificio condominiale costruito su di una pianta sostanzialmente regolare formata dall'accostamento di due figure rettangolari con disponibilità di area scoperta condominiale pavimentata distribuita unicamente sul lato Sud del fabbricato.

Il fronte principale, rivolto ad Nord è separato dalla sopra menzionata Via pubblica da un marciapiede.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse soltanto a Sud mediante murature in c.a. con sovrastante rete metallica.

Il condominio comprende due scale, ciascuna al servizio di due blocchi adiacenti comprendenti rispettivamente n° 6 unità residenziali, non servite da ascensore, e vani accessori pertinenziali.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed è stato costruito con una



struttura mista formata da un telaio costituito da travi e pilastri in c.a. e murature in laterizio; i solai sono in latero cemento e la copertura è del tipo a capanna, con manto in coppi.

Le parti comuni sono costituite dal vano scala, privo di ascensore, dall'androne del piano terra, oltre ai percorsi pedonali e carrabili e l'area scoperta pertinenziale.

Il fabbricato comprende due unità residenziali per ciascun piano e così complessivamente gli appartamenti ivi insistenti sono sei per ciascun vano scala, oltre ai negozi, che occupano il piano terra dell'edificio.

8.3) La descrizione dell'appartamento

E' ora in esame la parte abitativa della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, catastalmente distinta dal mappale n° 756 sub 11.

Si tratta di un alloggio al piano secondo, accessibile per mezzo di un androne con relativa scala interna condominiale, posta a collegare i ballatoi dei vari piani, dai quali è poi possibile, appunto, accedere alle singole unità immobiliari residenziali.

Il vano scala è formato da un ossatura in c.a., rivestita da pedate ed alzate in marmo Trani, mentre i ballatoi sono rivestiti in palladiana a scaglie di marmo.

Attraverso la porta d'ingresso si viene immessi in un vano d'ingresso della zona giorno, che si prolunga, come disimpegno e corridoio nella zona notte, salvo precisare che il passaggio tra le due diverse zone non è segnato da alcun divisorio o serramento.



L'ingresso funge pure da zona di passaggio, in quanto da tale locale è possibile accedere ad un ampio vano utilizzato a soggiorno a Nord, mentre a Sud è possibile accedere alla cucina.

Dalla zona giorno, proseguendo lungo il disimpegno verso Ovest si accede alla zona notte, quest'ultima composta da una stanza da letto matrimoniale ed una piccola cameretta a Sud, mentre a Nord si trova una terza camera da letto singola.

Il disimpegno prosegue sino a svoltare ad angolo retto in direzione Nord dove si trova il bagno dell'appartamento.

La consistenza dell'appartamento è completata da due terrazze poste a Nord, con accesso dal soggiorno, ed a Sud, con accesso dalla cucina.

I pavimenti di tutti i locali dell'appartamento sono di varia foggia: in parchetti di legno usurati ma ancora in sufficiente stato manutentivo nella camera matrimoniale e nella camera singola, in marmette di graniglia nel locale cucina e nella cameretta e nel bagno, infine i pavimenti dell'ingresso – disimpegno – corridoio e nel soggiorno sono in palladiana di scaglie di marmo.

Il bagno è dotato di rivestimento a parete in piastrelle obsolete di ceramica ed è dotato di tutti i sanitari, precisando che è stata riscontrata una vasca da bagno.

Anche la zona cottura della cucina presenta un rivestimento a parete nella zona di cottura.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.



I serramenti interni sono formati da porte in legno in parte specchiate con pannello in vetro ed in parte a pannello liscio in legno del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro semplice e persiane avvolgibili in legno all'esterno.

La dotazione tecnologica del fabbricato è formata da un impianto di riscaldamento autonomo centralizzato, che al momento del sopralluogo è risultato disattivato mediante la rimozione di tutti i corpi radianti dell'appartamento è infatti da evidenziare che l'alloggio viene riscaldato mediante stufe elettriche, come ha dichiarato l'esecutata al sopralluogo.

All'interno dell'appartamento non sono quindi presenti i radiatori.

Esiste un impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione.

L'impianto elettrico ed idrico risultavano essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in condizioni manutentive sufficienti, benché siano state evidenziate alcune carenze sulla manutenzione dei pavimenti e dei serramenti esterni con evidenti segni di conseguente degrado, a causa del distacco dal sottofondo di alcune marmette in graniglia e della tinteggiatura dei serramenti esterni.

8.4) La descrizione del magazzino

E' ora in esame il magazzino ubicato al piano terra del condominio, sempre identificato dal mappale n° 756 sub 11.



Si tratta di un locale accessorio destinato a magazzino, dotato di un accesso carrabile verso l'esterno ed è comunicante con verso l'interno per mezzo di una porta prospiciente il corridoio comune interno.

All'interno del locale magazzino carrabile è presente a soffitto la parte terminale della canna fumaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato e tale manufatto è dotato di un punto di ispezione, per cui esiste una servitù di manutenzione della canna fumaria a carico dell'unità accessoria colpita da pignoramento immobiliare.

Il locale è fornito di pavimento in cemento lisciato, pareti tinteggiate. Lo stato manutentivo del magazzino e delle finiture del manufatto è risultato essere insufficiente.

8.5) La descrizione dell'area scoperta

L'area pertinenziale dell'edificio è comune a tutti i condòmini, come peraltro risulta dall'atto di provenienza.

Lo scoperto è recintato con opere fisse ed è destinato alla viabilità carrabile e pedonale per l'accesso alle unità accessorie del piano terra pertinenziali dei singoli appartamenti.

L'area scoperta è pavimentata con elementi autobloccanti in cls ed è dotata di due accessi carrabili rispettivamente dalla via Gasparinetti e dalla via Tommaso Salsa.

8.6) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale

A seguito di richiesta rivolta all'Amministratore del Condominio "Nuova Treviso" è emerso che per la consistenza immobiliare



oggetto della presente valutazione risultano scadute alla data del 06/06/2017 quote condominiali non pagate per la somma complessiva di €. 17.402,56, somma comprendete l'amualità in corso per €. 798,55 e l'annualità precedente per la somma di €. 827,00.

L'Amministratore del condominio segnala inoltre che la consistenza immobiliare partecipa alla condominialità dell'immobile con 69 millesimi di proprietà; 166,66 millesimi per la ripartizione relativa alle scale e 68 millesimi per quanto riguarda l'onere di riscaldamento condominiale, ma a tal proposito si segnala che l'appartamento è risultato al sopralluogo privo dei corpi radianti dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'impianto di riscaldamento fisso è risultato staccato.

Da esame infine dei verbali delle assemblee tenutesi in data 19/01/2017 e 24/05/2017 è emersa l'esistenza di un contenzioso in essere con un primo pronunciamento del Tribunale di Treviso, che ha condannato il condominio al pagamento di una somma di €. 19.212,00 (allegato n° 7).

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame delle planimetrie catastali confrontate con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 25/05/2017, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono una superficie calpestabile complessiva pari a mq. 95,81 circa per l'appartamento, mq. 8 circa per le terrazze



e mq. 10,38 circa per il magazzino carrabile.

Le superfici lorde commerciali, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale pari a mq. 103,00= circa.

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta ultimato nell'anno 1960.

Successivamente non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da ascrivere ad una classe energetica molto bassa.

11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo del 25/05/2017 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata dal nucleo familiare degli esecutati comprendente anche una figlia minore ed una terza persona maggiorenne ivi residente, ma estranea alla procedura (allegato n° 9).

L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate non ha



evidenziato l'esistenza di alcun contratto opponibile (allegati n° 8).

Da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso è emerso che presso l'immobile colpito da pignoramento hanno la propria residenza i due soggetti esecutati e la loro figlia minorenni oltre ad una terza persona estranea alla procedura espropriativa (allegato n° 9).

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che il servizio offerto dalla Questura di Treviso, su delega del Comune di Treviso, non è in grado di appurare l'esistenza di eventuali ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare (allegati n° 10), come emerge da dichiarazione datata 07/07/2017 ed emessa dall'organo di ordine pubblico interpellato.

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Posto che gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere in proprietà agli esecutati, per la quota complessiva dell'intero e singolarmente per la quota di ½ ciascuno, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) con magazzino al piano terra in ambito di un edificio condominiale costruito su quattro livelli fuori terra insistente in zona residenziale insistente nel quartiere di Santa Maria del Rovere, a Nord del centro della città di Treviso;



- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;

- che la natura condominiale non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Treviso, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "B1/8" definita come "*parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità.*", disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A.

La possibilità edificatoria del lotto su cui sorge il condominio, all'interno del quale vi è l'unità pignorata, risulta essere esaurita.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Gli accertamenti, ripetutamente esperiti presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, hanno consentito l'individuazione di due pratiche edilizie oltre alla pratica di abitabilità con riferimento all'immobile, che comprende le unità immobiliari colpite da pignoramento.

Il fabbricato è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:



• Concessione Edilizia n° 13/29 del 09/10/1959 - prot. n° 25474 - per lavori di costruzione di un fabbricato di 12 alloggi e 5 negozi (allegato n° 11);

• Concessione Edilizia n° 14/14 del 22/04/1960 - prot. n° 10746 - per lavori di costruzione di un fabbricato di 12 alloggi e 5 negozi in variante al progetto precedentemente approvato (allegato n° 12).

I lavori di costruzione sono stati iniziati nella prima decade del mese di Novembre 1959 e si sono conclusi in data 24/08/1960.

All'approssimarsi dell'ultimazione dei lavori, in data 22/07/1960, è stata presentata al Comune di Treviso istanza volta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e l'iter di verifica ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale si è concluso con il rilascio, in data 19/10/1960, dell'autorizzazione di abitabilità n° 21337 di protocollo con decorrenza dal 24/08/1960 (allegato n° 13).

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria catastale ed ancora, con lo stato di diritto rappresentato dal progetto approvato nella sua ultima variante in corso d'opera, ha evidenziato le difformità qui di seguito elencate, peraltro di modestissima entità, configurabili in difformità prospettica ed errore grafico di rappresentazione:

- sul lato Sud e nel locale cameretta la finestra è posizionata al centro della parete Sud, mentre la rappresentazione nel progetto la colloca a Sud – Est della parete stessa.



- all'interno la porta che separa il disimpegno dal locale bagno è rappresentata nel progetto a ridosso della parete Ovest, ma in realtà è situata a ridosso della parete Est;

- al piano terra l'accesso pedonale al magazzino con accesso carrabile si trova in prossimità della parete Est del locale, mentre in planimetria catastale è rappresentato in posizione centrale della parete Nord e nel progetto risulta posizionato in prossimità della parete Ovest del locale.

Per quanto sopra esposto, le unità immobiliari oggetto della presente possono essere considerate conformi sia sotto l'aspetto urbanistico, che quello catastale, poiché le difformità, peraltro modestissime possono essere ricondotte ad errori grafici di rappresentazione.

Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili, ad avviso di chi scrive, semplicemente con una variazione DOCFA per errata rappresentazione e con una spesa quantificabile in €. 2.000.00= circa, comprensive di spese tecniche.

15) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni



intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che lo Studio Master Immobiliare di Treviso propone la vendita di un appartamento abitabile in Santa Maria del Rovere dotato di ascensore ad un prezzo unitario di €. 805,00/mq. circa e l'agenzia Immobiliare Ellero propone un appartamento di vecchia costruzione con ascensore in via Tommaso Salsa n° 35 ad un prezzo unitario di €. 705,00/mq. infine ancora l'agenzia Immobiliare Ellero propone la vendita di un appartamento in Santa Maria del Rovere ad un prezzo unitario pari ad €. 743/mq. alterzo piano di un edificio di vecchia costruzione.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti di vecchia costruzione, ovvero realizzati negli ultimi 50/70 anni, ma in sufficienti condizioni manutentive, esprimono un prezzo unitario medio di €. 751,00/mq. circa.

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo economico in zona semicentrale C2 in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.350,00/mq. ed un massimo di €. 1550,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile, pari a 57 anni circa, e le scadenti condizioni manutentive dello stesso, che impongono un intervento di ristrutturazione integrale per l'isolamento interno delle murature ed il ripristino dell'impianto di riscaldamento, con rifacimento delle



finiture.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 700,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento con magazzino carrabile, in ambito di un fabbricato condominiale di cinquantasette anni insistente nella frazione di Santa Maria del Rovere, a Nord del centro della città di Treviso;
 - l'unità residenziale é dotata di impianto fisso di riscaldamento, tuttavia l'impianto è stato disattivato mediante la rimozione dei corpi radianti;
 - la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive appena sufficienti per le strutture ma non sufficiente per finiture;
 - che un eventuale intervento di ristrutturazione può avere costi variabili fra €. 500,00 ed €. 700,00 per mq.
 - che il condominio non è dotato di ascensore;
 - lo scrivente ha accertato la sostanziale conformità urbanistica e catastale ed ha accertato che le modestissime difformità sono riconducibili ad errori grafici di rappresentazione, per i quali necessita solamente la variazione DOCFA di rettifica;
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla



formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento con magazzino esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 103,00 circa x €. 700,00 €. 72.100,00
- A detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per il ripristino dell'impianto di riscaldamento, che dovrà sostenere l'aggiudicatario €. 8.000,00
- Restano €. 64.100,00

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è parte di un condominio e, come da indicazioni delle "Linee Guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso si provvede ad esporre un importo verosimilmente attendibile, in base agli elementi raccolti per due annualità quantificando complessivamente la somma di €. 1.600,00

Restano €. 62.500,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla " vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente



ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se

non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed

il pieno possesso della proprietà non avviene

contestualmente al pagamento del prezzo di

aggiudicazione;

- la mancanza di garanzia sui vizi che

potrebbero essere rinvenuti, o emergere,

dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato il seguente importo: €.

62.500,00 x 25%= €. 15.625,00

Valore per la vendita forzata €. 46.875,00

somma che si arrotonda ad **€. 47.000,00=**, diconsi Euro quarantasettemila=.

17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare, in data 19/07/2017 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica del 20/07/2017, a trasmettere al creditore esecutante procedente ed al custode giudiziale la copia dell'elaborato peritale.

L'elaborato peritale è stato recapitato direttamente agli esecutati



presso la propria residenza nell'immobile colpito da pignoramento immobiliare.

La relazione preliminare inviata e/o consegnata alle parti non ha avuto alcuna osservazione da parte del creditore procedente, degli esecutati e neppure del Custode Giudiziale nel termine assegnato del 07/08/2017 e nemmeno successivamente sino alla data di deposito.

18) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i.;
2. Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Atto di compravendita del 31/05/2007 n° 188.148 di repertorio del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Atto in data 23 novembre 1959, repertorio n. 8421 del Notaio Gianfranco Spinelli di Mogliano Veneto;
6. Atto del Notaio Gianfranco Spinelli di Mogliano Veneto rogitato in data 16/09/1960 n° 9.423 di Rep.;
7. Comunicazioni e situazione contabile dall'Amministratore del condominio;
8. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate per sussistenza contratti;
9. Certificato dell'Ufficio Anagrafe di Treviso
10. Comunicazione della Questura di Treviso;
11. Pratica edilizia di C.E. n° 13/29 del 09/10/1959;
12. Pratica edilizia di C.E. n° 14/14 del 22/04/1960;



13. Autorizzazione di abitabilità del 19/10/1960;

14. Allegato fotografico.

Treviso, 21 agosto 2017

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

