

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 285/2023**

promossa da

[REDACTED]

alla quale è riunita

**l'Esecuzione Immobiliare n. 341/2024**

promossa da

[REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:** dr.ssa Paola TORRESAN

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina Rusalen

**data nomina perito:** 28.06.2024

**data prossima udienza:** 05.02.2025

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 29 Novembre u.s. alla presenza di un incaricato del custode nominato, Società IVG di Treviso.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento al piano rialzato, da un magazzino e da un garage al piano terra e sono ubicati in un fabbricato condominiale nel quartiere di Santa Maria del Rovere a Treviso. Considerate le caratteristiche degli immobili, la scrivente ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: TREVISO

INDIRIZZO: via Tommaso Salsa, n. 86

ACCESSIBILITA': direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio entrambi ad apertura automatizzata.

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI TREVISO – L407

Catasto Fabbricati - Sez. C - FOGLIO 6:

m.n. 1052 – sub. 2 – PS1-T – Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 6 – Superficie catastale totale 93 m<sup>2</sup>  
– Superficie escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup> – Rendita 464,81 €

m.n. 1052 – sub. 20 – PT – Cat. C/6 – Cl. 6 – Consistenza 13 m<sup>2</sup> – Superficie catastale  
totale 13 m<sup>2</sup> – Rendita 63,11 €

Al Catasto Terreni il fabbricato condominiale in cui insiste l'immobile è identificato al Foglio 16, m.n. 1052 Ente urbano di 1.533 m<sup>2</sup>.



### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati:

- l'appartamento al piano rialzato, confina a ovest, nord ed est con affaccio su area scoperta condominiale e a sud con proprietà di terzi e vano scale comune;
- il magazzino al piano terra, confina a nord ed est con muri perimetrali, a sud con proprietà di terzi e ad ovest con corridoio comune;
- il garage, esterno all'edificio, confina a nord con muri perimetrali, ad est ed ovest con proprietà di terzi, a sud con area scoperta.

### 1.4. SERVITU' e VINCOLI

Nell'atto di provenienza non è riportato nulla di specifico.

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 18.05.2011 di rep. 197713/14129 Notaio Gianluca Forte di Treviso (TV) trascritto a Treviso il 25.05.2011 ai nn. 18307/11655.

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 13.09.2023 aggiornata al 13.09.2023 e della relazione notarile del 27.09.2024 aggiornata al 16.09.2024. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 16.09.2024 fino alla data del 02.01.2025 non risultano trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 12.09.2023 ai nn. 33234/23826  
Atto di pignoramento immobiliare in data 25.08.2023 di rep. 5541 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra descritti, compresa la proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni;
2. Trascrizione in data 13.09.2024 ai nn. 33263/24175  
Atto di pignoramento immobiliare in data 05.08.2024 di rep. 6020 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/6 della piena proprietà degli immobili sopra descritti;
1. Iscrizione in data 25.05.2011 ai nn. 18308/3823  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 18.05.2011 di rep. 197714/14130 Notaio Forte Gianluca di Treviso (TV) per complessivi € [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

### 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è ubicato a Treviso a circa 3,5 km dal centro comunale, in zona Santa Maria del Rovere, comoda ai servizi primari, in prossimità dell'incrocio tra via T. Salsa e via Cal di Breda. Gli immobili sono inseriti in un condominio di edilizia popolare denominato "Condominio ENEL" e sono costituiti da un appartamento al piano rialzato, da un magazzino al piano terra e da un garage, posto in una costruzione presente nell'area



scoperta.

Al lotto con l'atto di provenienza è stata proporzionalmente trasferita la quota di comproprietà sulle parti e le consistenze di uso comune. Nell'atto si richiama quanto riportato nell'atto di compravendita del 16.04.1982 di rep. 33374/7156 Notaio Marino Broli di Conegliano, trascritto a Treviso in data 17.05.1982 ai nn. 11161/9435, e variato in data 31.08.2005:

*"... con l'alloggio suddetto l'Istituto ha trasferito la proprietà, pro-quota: delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, quali previsti dall'art. 1117 Cod. Civ., in quanto sussistenti, in particolare:*

- *dell'ingresso, della lavanderia, del corridoio e del vano scale;*
- *dell'area scoperta all'edificio stesso (cortile) da considerare in ragione condominiale come per legge; ..."*

I millesimi di proprietà in capo all'esecutato sono 79,110/1000.

Per quanto riguarda i millesimi di comproprietà, il dato non è disponibile in quanto non è stato possibile acquisire il Regolamento condominiale.

### **Descrizione generale del fabbricato condominiale**

Il fabbricato ha sviluppo planimetrico irregolare ed è in parte a cinque ed in parte a quattro piani fuori terra. Nella parte a cinque piani il piano terra è occupato dai locali a magazzino.

Lungo una parte dei confini nord ed est dell'area scoperta condominiale è presente una costruzione ad un piano con sagoma ad "L" nella quale si trovano i garages. Questa costruzione nell'angolo nord-est è in adiacenza ad una cabina ENEL.

Il condominio è suddiviso in 12 appartamenti, ciascuno con il proprio magazzino e garage. La costruzione dell'edificio è avvenuta alla fine degli anni '50 del secolo scorso con modalità costruttive tipiche delle case popolari (INA CASA).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Tommaso Salsa attraverso un cancello pedonale ed un accesso carraio entrambi ad apertura automatizzata.

L'ingresso al condominio avviene attraverso alcuni gradini esterni.

Il fabbricato, secondo quanto indicato nella relazione di progetto, ha fondazioni in conglomerato cementizio, muratura in mattoni di laterizio pieni, solai e tetto in laterizio e calcestruzzo armato, copertura con manto in coppi.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, fognaria, elettrica e di distribuzione del gas metano. Le finiture esterne del fabbricato sono intonaco civile tinteggiato e grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono di qualità ordinaria: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo nel pianerottolo interno ed esterno dell'ingresso, in piastrelle di ceramica nel corridoio del piano terra dove si trovano i magazzini, con lastre in marmo nelle scale sia esterne che interne; il portoncino d'ingresso della parte del condominio in cui si trovano gli immobili è in legno e vetrocamera acidato.

Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è mediocre.

L'area scoperta del fabbricato è pavimentata con betonelle in cemento in prossimità dei cancelli, in parte inghiaia ed in parte in battuto di cemento nella zona nord compresa tra il fabbricato e la costruzione in cui si trovano i garages e mantenuta a verde nella restante superficie. Intorno al condominio vi è un marciapiede in battuto di cemento. Nella parte est dell'area scoperta, in adiacenza alla costruzione adibita



a garages, vi è un box prefabbricato metallico utilizzato come magazzino/deposito attrezzi ad uso comune.

### **1.7.1 Descrizione degli immobili**

#### Appartamento e magazzino (m.n. 1052 – sub. 2)

L'appartamento è posto al piano rialzato nella parte del fabbricato a cinque piani, ha esposizione ovest, nord ed est, ed è composto da un piccolo ingresso, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno dal quale si accede ad un terrazzino, un disimpegno, una camera doppia ed una camera singola ed un bagno. L'altezza interna nell'ingresso e nel disimpegno è rispettivamente di 2,62 m e 2,60 m, e negli altri locali è di 2,81 e 2,82 m.

La superficie lorda dell'appartamento è di 90,80 m<sup>2</sup>, quella del terrazzino di 5,15 m<sup>2</sup> per un totale di superficie commerciale di 92,10 m<sup>2</sup>.

Le finiture e gli impianti sono di qualità mediocre. I pavimenti sono rivestiti con legno prefinito (posizionato sopra il pavimento in marmette di graniglia) nella camera doppia, in piastrelle di ceramica di diverse forme e tipologie in bagno e nel terrazzino, in battuto di cemento nel ripostiglio, in marmette di graniglia di marmo negli altri locali; le pareti sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina.

I serramenti per finestre e port finestre sono realizzati in alluminio (parte esterna del serramento) e PVC (parte interna) con vetrocamera; i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno, a soffietto quella tra la cucina ed il soggiorno; il portoncino d'ingresso è in legno verniciato.

L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Sono presenti gli impianti idrico ed igienico-sanitario, elettrico e l'impianto di riscaldamento con una caldaia, installata nel ripostiglio, e termosifoni come corpi scaldanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità è mediocre. La caldaia ed alcuni avvolgibili al momento del sopralluogo non erano funzionanti e la finestra della camera doppia non era apribile.

Il locatario ha esibito l'Attestato di prestazione energetica redatto nel febbraio 2015 che colloca l'unità in "Classe G".

Il magazzino al piano terra ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, finestrella in legno e vetro semplice e porta d'ingresso in legno verniciata nella parte verso il corridoio. L'altezza interna è di 2,01 m. E' presente l'impianto di energia elettrica. Lo stato di manutenzione è mediocre. La superficie lorda è di 8,05 m<sup>2</sup>.

#### Garage (m.n. 1052 – sub. 20)

Il garage, della superficie lorda di 15,45 m<sup>2</sup>, è ubicato nella costruzione con sagoma ad "L" presente nell'area scoperta. Si precisa che la costruzione adibita a garages condominiali, nel proprio angolo nord est è in adiacenza ad una cabina ENEL.

Il garage è accessibile dall'area scoperta attraverso un portone basculante in metallo verniciato, ad apertura manuale. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto non sono intonacati né tinteggiati. L'altezza interna è di 2,39 m. E' presente l'impianto di energia elettrica. Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente.



### Oneri condominiali:

Dai dati forniti dall'Amministratore condominiale (Amm.ni Condominiali Portolesi Albore Patrizia) l'esecutato è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Le spese annue ammontano a circa 750,00 €/anno.

Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° Aprile e si conclude il 31 Marzo dell'anno successivo.

### **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, Piano degli Interventi variante n. 6, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 14 marzo 2023, il lotto ricade in zona omogenea "B – Insediamenti di formazione moderna – Sottozona B.2/76 – Aree di completamento residenziale di media densità", normata dagli articoli nn. 36 e 36.3 delle Norme Tecniche Operative (NTO) e all'interno di "Fascia di tutela dei corsi d'acque – 100 m art. 41 L.R. n. 11/04 normata dall'art. 25.4 delle NTO.

L'art. 36 norma la sottozona B a destinazione prevalentemente residenziale. In questa zona sono anche ammesse le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED) e sono ammessi gli interventi di recupero dell'edilizia esistente, di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Nella sottozona B.2 - che comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino - , per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice di edificabilità fondiaria primario o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a m<sup>3</sup> 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di m<sup>3</sup> 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e rispettino le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

Presso il Comune di Treviso è stata reperita la seguente documentazione:

dal Servizio Archivio storico:

- Nulla Osta del 01.08.1958 - n. 22/27 - per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione rilasciato alla Società S.A.D.E. – Società Adriatica di Elettricità – in qualità di Stazione Appaltante per conto della Gestione Ina-Casa con relative Tavole di Progetto;
- Abitabilità del 24.11.1960, di prot. n. 18269.
- Licenza edilizia del 28.12.1962 – prot. gen. n. 28163 e C.E. n. 6/34 - per la costruzione di autorimesse, con relativi grafici di progetto;
- Rinnovo licenza edilizia del 04.06.1963 – prot. gen. n. 12972 e C.E. n. 11/17 – per la costruzione di autorimesse con relativi grafici di progetto;
- Agibilità relativa alle autorimesse rilasciata in data 29.04.1975 – prot. n. 29036 – riferite all'autorizzazione ad occupare gli immobili a far data dal 25.11.1966;
- Autorizzazione del 29.10.1975 – C.E. n. 5/33-75 di prot. n. 20052 - alla sostituzione della



recinzione su fronte strada, con relative tavole di progetto.

dal Servizio Attività Edilizia:

- Concessione in sanatoria (L. 24/1985) del 24.06.1995 – prot. gen. n. 11575-87, n. spec. 7970 - per costruzione di un box adibito a magazzino comune e deposito attrezzi.

### **Conformità edilizia ed urbanistica**

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto al progetto approvato. Nell'appartamento vi è una minor superficie del ripostiglio, una leggera traslazione dei fori per serramenti ed alcuni serramenti sono più stretti.

Si evidenzia una discrepanza nelle tavole di progetto tra la pianta ed il prospetto ovest dell'appartamento in quanto nella pianta è indicato un terrazzino (non presente) nel fronte ovest che tuttavia non è indicato nella tavola del relativo prospetto.

Nel prospetto nord è maggiore la distanza tra il limite superiore dei serramenti e la terrazza dell'appartamento soprastante e nel prospetto ovest.

Il garage ha una maggiore superficie rispetto a quanto indicato in progetto.

Le difformità riguardanti la traslazione e la dimensione dei fori e quanto già indicato per il prospetto nord riguardano l'intero edificio.

Tutte le difformità elencate appaiono essere state eseguite durante i lavori di costruzione del condominio.

Secondo quanto emerso dal confronto con funzionari dello Sportello Unico per l'Edilizia di Treviso, le difformità rilevate sono sanabili in quanto gli interventi possono essere considerati come varianti parziali realizzate in corso d'opera in un edificio il cui titolo abilitativo (abitabilità del 24.11.1960) è antecedente alla Legge del 28.01.1977 (legge Bucalossi). Sarà pertanto necessario presentare una pratica di SCIA di regolarizzazione per manutenzione straordinaria, secondo quanto previsto dall'art. 34-ter del DPR. 380/2001 e s.m.i.

Si stima un costo per la redazione della pratica edilizia per i beni staggiati comprensivo di onorari, sanzioni, spese e diritti di circa 4.000,00 €.

La quantificazione è necessariamente sommaria perché le analisi puntuali esulano dall'incarico.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di regolarizzazione ex art. 46 T.U.E.

### **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati da terzi con contratto di locazione stipulato il 01.05.2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15.05.2021 al n. 4524 Serie 3T, in data quindi antecedente alla trascrizione del pignoramento (dati confermati dall'Agenzia delle Entrate – vedi allegato).

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni quattro (dal 01.05.2021 al 01.05.2025), rinnovabile per altri quattro anni. Il canone di locazione è di 325,00 € mensili.

#### **1.9.1. Congruità del canone di locazione**

Per la determinazione del canone di locazione si sono assunte informazioni riguardanti immobili con caratteristiche simili sia presso operatori immobiliari della zona in cui sono ubicati i beni sia accedendo ai dati messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona. Dalle ricerche effettuate, si è riscontrato che i valori



normalmente praticati per l'affitto di immobili ubicati nella zona di Santa Maria del Rovere, oscillano da un minimo di 5,00 – 5,40 € ad un massimo di 7,50 – 8,00 € per metro quadrato di superficie commerciale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, già descritte al par. 1.7.1, e considerando la vetustà e la mancanza di ascensore, si assume come riferimento il prezzo unitario minimo tra quelli indicati.

Pertanto il più probabile canone mensile arrotondato, ammonterebbe a:

$100,75 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 504,00 \text{ € mensili}$ .

Per la verifica della congruità del canone, si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 2923 c.c., comma 3,: - " *In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni* " – e pertanto il canone non dovrebbe essere inferiore a 338,00 € mensili.

Il canone attuale è di 325,00 € mensili.

### 1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

### 1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

#### Considerazioni estimative

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto di 100,75 m<sup>2</sup> ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
appartamento al piano rialzato	90,80	1,00	90,80
terrazzino	5,15	0,25	1,29
magazzino al piano terra	8,03	0,50	4,02
garage	15,45	0,30 *	4,64
			-----
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>m<sup>2</sup> 100,75</b>

(\*) la riduzione del rapporto mercantile da 0,50 a 0,30 è dovuta al fatto che il garage all'interno è al grezzo.

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro.

Gli immobili sono ubicati in zona Santa Maria del Rovere, comoda ai servizi primari. Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili è parte di un complesso residenziale di edilizia popolare edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

E' stata svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, ricercando immobili con caratteristiche simili sotto il profilo tipologico e distributivo ed analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona.

Le ricerche hanno evidenziato che il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "semi-centrale" del Comune di Treviso, in ordinario stato



di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta mediamente intorno al valore di 1.500,00 €/mq.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche, le dotazioni e la qualità dei beni e del fabbricato in cui sono inseriti, le finiture, la qualità degli impianti, il titolo di possesso, nonché le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, si applica una percentuale di abbattimento pari al 40 % comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: vetustà del fabbricato e degli impianti, mediocre stato di conservazione e manutenzione degli immobili pignorati, assenza di ascensore, mediocre qualità delle finiture, attuali condizioni di mercato della zona per immobili simili.

Considerata la superficie commerciale arrotondata di 100,75 m<sup>2</sup> ed il valore unitario di 900,00 €/m<sup>2</sup>, si perviene ad un valore di mercato arrotondato del lotto di 90.700,00 €.

A tale valore devono essere sottratti i costi per la regolarizzazione edilizia, valutati in 4.000,00 €, pervenendo ad un valore di mercato dei beni di 86.700,00 €.

### **1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato del lotto di 69.400,00 €.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 24 Gennaio 2025

L'esperto stimatore  
dr. for. Cristina Rusalen

