

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 288/2020
contro
ESECUTATO N° 1

LOTTO UNICO DI VENDITA

Unità residenziale composta da:

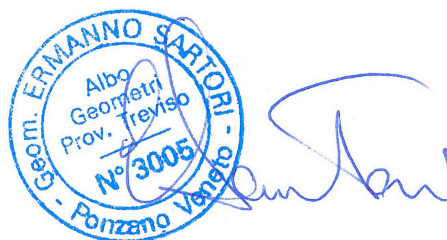
- Appartamento al piano terzo con due terrazze e magazzino al piano terra, su condominio "Via Toscana 2/4" e quota parte di parti comuni quali vano scala ai vari piani, terrazza e stenditoio al piano quarto, ingresso, corridoio, locale comune e centrale termica al piano terra;
- Autorimessa singola su altro corpo di fabbrica attiguo, all'interno dell'ambito condominiale;

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca VORTALI
Giuramento del Perito Estimatore: 07.12.2021
Udienza di comparizione delle parti: 22.06.2022

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Ponzano Veneto (TV), lì 12.04.2022

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno
Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 1



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 06.12.2021, notificato via PEC in data 06.12.2021, il G.E. Dott.ssa Francesca VORTALLI, ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".

L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 07.12.2021.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 22.06.2022.

Con provvedimento del 06.12.2021 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la Società ASTE 33 S.r.l. (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 (marzo 2018) indica che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1)ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2)verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3)descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4)accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur



- non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni, qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
 - 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
 - 9) indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
 - 10) indicare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
 - 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
 - 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
 - 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in



base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare su Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.



Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente a:

- Appartamento al piano terzo con due terrazze e magazzino al piano terra, su condominio "Via Toscana 2/4";
- Autorimessa singola su altro corpo di fabbrica attiguo, all'interno dell'ambito condominiale;

oltre a parti comuni condominiali quali:

- vano scala ai vari piani;
- terrazza e stenditoio al piano quarto;
- ingresso condominiale, corridoio, locale comune e centrale termica al piano terra;

Il tutto su edificio condominiale denominato "Condominio Toscana 2/4", ubicato in Comune di Treviso, via Toscana n. 2 e 4 .

Composto da due corpi fabbricati, uno a destinazione residenziale che si articola in cinque piani fuori terra ed uno a destinazione autorimesse/garage che si articola su unico piano fuori terra, complessivamente:

- n. 12 alloggi residenziali con doppio vano scala comune (privo di ascensore), ed aree esterne, ingressi e corsie di manovra al piano terra comuni;
- n. 12 autorimesse singole su corpo staccato all'interno dell'ambito condominiale.

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

Il sopralluogo sui beni è stato effettuato il 11 aprile 2022 alle ore 14,30, alla presenza dell'esecutato, del rappresentante del custode della Società Aste 33 S.r.l. di Treviso, del personale incaricato dal Custode per l'apertura forzata dei locali e del personale della Polizia di stato per la necessaria assistenza.

In data 24.02.2022 è stato depositato "l'Accesso Atti" presso il Comune di Treviso (TV) con documenti trasmessi in data 02 e 10 febbraio 2022, mentre in data 12.04.2022 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte con difficoltà di accesso, alla presenza di due equipaggi della Polizia di Stato a garantire una minima situazione di sicurezza ed incolumità degli incaricati ed in modo rapido e con rilievi a campione dei locali, alcuni dei quali risultavano impraticabili ed in condizioni igienico sanitarie pessime (vedasi *allegata documentazione fotografica*). L'esecutato dopo alcune trattative con il custode e le forze dell'ordine ha aperto e consentito accesso ai i locali.

Con l'incarico conferito in data 06.12.2021 il G.E. indicava come verifica preliminare "*che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a "al fine dell'applicazione dell'art. 1, commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*

In data 14.01.2022, la relazione preliminare è stata depositata ed in data 03.02.2022 il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali, ponendo a carico del creditore precedente l'onere della comunicazione "*dell'avvenuto pignoramento e del decreto di fissazione udienza ex art. 569 del c.p.c. agli indicati nell'art. 1 comma 376, L. 178/2020*".



Formazione dei lotti

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono una unica unità immobiliare a destinazione residenziale ad uso di civile abitazione e garage di pertinenza, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita, così composto:

BENE 01	Unità residenziale appartamento tricamere al piano terzo con due terrazze; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>
BENE 02	Garage al piano terra; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1;</i>
BENE 03	Proporzionali quota di proprietà degli impianti e delle parti comuni condominiali quali, vano scala ai vari piani, terrazza e stenditoio al piano quarto, ingresso, corridoio, locale comune e centrale termica al piano terra; <i>Intera piena proprietà per quota 1/1 della proporzionali quote;</i>

Il tutto ubicato in Comune di Treviso (TV), Via Toscana n. 4, interno 3° piano.

Immobili occupati dall'esecutato.

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1, come meglio sopra individuata.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono articolate al piano terzo (appartamento) e terra (garage) collegate tramite vano scala e percorsi condominiali comuni esterni (area condominiale mappale 1611).

Il tutto ubicato in Comune di Treviso (TV), Via Toscana n. 4, interno 3° piano, nel complesso condominiale denominato "Condominio Toscana 2/4".

L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Via Toscana. Strada interna del quartiere denominato "San Liberale", strada a medio traffico su cui si riversa il traffico delle adiacenti attività commerciali ed istituti scolastici della zona.

Si accede direttamente all'area di pertinenza dell'immobile pavimentata a conglomerato bituminoso, che risulta prima di recinzione e di cancello carraio e pedonale e da questa si accede direttamente all'ingresso condominiale tramite marciapiedi e percorsi pavimentati in piastre di calcestruzzo e lastrame di porfido. Internamente il vano scala condominiale (privo di ascensore) mette in collegamento i vari piani dell'immobile.

Al garage ubicato al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via, tramite l'area esterna condominiale priva di cancello, su cui affacciano anche i restanti garage. Al garage non si accede internamente dal corridoio condominiale, ma solamente tramite percorsi esterni non coperti.

Non sono presenti posti auto esterni (materializzati) sull'area condominiale, ma sono presenti nelle adiacenze parcheggi pubblici comunali.

Il fabbricato condominiale si articola in cinque piani fuori terra, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è articolata su due piani, terra-magazzino e garage e terzo-appartamento.



1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

- Bene 1 – Abitazione di tipo civile
Sezione A - Foglio 6, MN. 747, sub. 10, Via Toscana n. 4, Piano T-3-4, cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 122,00, RC € 570,68;
- Bene 2 – Garage
Sezione A - Foglio 6, MN. 1481, sub. 6, Via Toscana SNC, Piano T, cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq. 11,00, Superficie Catastale Totale mq. 11,00, RC € 23,86;

Proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni e sugli impianti comuni del complesso condominiale pari a 88,59/1000, come indicato all'art. 1 dell'atto di "cessione di proprietà" in data 30.04.1982, rep. 152.222 del notaio Luigi di Francia di Treviso e secondo il regolamento condominiale di cui all'allegato B) all'atto Rep. 51.923 del notaio Luigi Di Francia in data 30.04.1974.

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Condominiale (*allegato 11*), alle unità oggetto della presente relazione, sono assegnate le seguenti quote millesimali:

Proprietà civico 4: quota 159,746 millesimi;

Proprietà generale condominio: 81,036 millesimi;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di un condominio che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni:

- Comune di Treviso, Foglio 6, mappale 747, Ente Urbano di mq 446 (sedime fabbricato residenziale);
- Comune di Treviso, Foglio 6, mappale 1481, Ente Urbano di mq 152 (sedime fabbricato garage);
- Comune di Treviso, Foglio 6, mappale 1611, Ente Urbano di mq 290 (area esterna condominiale);

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili

1.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e le aree esterne di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immagine condominiale (mapp. 747-1481-1611):

Nord/Est/Sud - strada via Toscana;

Ovest – strada via Toscana, Mappale 1225 (altro condominio);

Appartamento (sub 10) – appartamento al piano terzo

Nord – altra unità residenziale;

Est - esterno su Via Toscana;

Sud – vano scala condominiale e altre unità residenziali;

Ovest - esterno su scoperto condominiale;

Superiormente – sottotetto;

Inferiormente - altra unità residenziale;

Appartamento (sub 10) – magazzino al piano terra

Nord – locale comune condominiale e corridoio condominiale;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 7



Est – corridoio condominiale;
Sud – altra unità magazzino;
Ovest - esterno su scoperto condominiale;
Superiormente – altra unità residenziale;
Inferiormente - terreno;
Garage Piano terra (sub 6)
Nord –altra unità garage;
Est – esterno su scoperto condominiale;
Sud – altre unità garage;
Ovest – altra proprietà di altro condominio;

1.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione in condominio.

Il titolo di provenienza (dell'appartamento) indica le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni e sugli impianti comuni del complesso condominiale pari a 88,59/1000, come indicato all'art. 1 dell'atto di "cessione di proprietà" in data 30.04.1982, rep. 152.222 del notaio Luigi di Francia di Treviso e secondo il regolamento condominiale di cui all'allegato B) all'atto Rep. 51.923 del notaio Luigi Di Francia in data 30.04.1974.

L'atto di Stralcio di Quota (garage), atto di Scrittura privata autenticata in data 31.01.1986 del notaio Luigi di Francia di Treviso, Rep. 179.995 (Stralcio di Quota-scioglimento con I.A.C.P. della comunione di porzione dell'area condominiale su cui era stato edificato un fabbricato destinato ad autorimesse singole, con assegnazione di una porzione (indicata con n. 6) del mappale 1481). Praticante è' stata stralciata una porzione di area condominiale su cui erano stati realizzati un fabbricato composto da n. 12 autorimesse singole, creando il mappale 1481, di cui una assegnata all'esecutato (sub 6). Trattandosi di porzioni singole in piena proprietà, nulla richiama in merito a quote di proprietà condominiali.

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Condominiale (*allegato 11*), alle unità oggetto della presente relazione, sono assegnate le seguenti quote millesimali:

Proprietà civico 4: quota 159,746 millesimi;

Proprietà generale condominio: 81,036 millesimi;

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

Catasto Fabbricati

- Bene 1 – Abitazione di tipo civile
Sezione A - Foglio 6, MN. 747, sub. 10, Via Toscana n. 4, Piano T-3-4, cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 122,00, RC € 570,68;
- ESECUTATO N° 1 - Quota di 1/1 intera proprietà;
- Bene 2 – Garage
Sezione A - Foglio 6, MN. 1481, sub. 6, Via Toscana SNC, Piano T, cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq. 11,00, Superficie Catastale Totale mq. 11,00, RC € 23,86;



Sartori Geom. Ermanno
Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 8



- ESECUTATO N° 1 - Quota di 1/1 intera proprietà;

Si segnala l'incongruenza dell'intestazione catastale, in quanto riporta ancora la quota di $\frac{1}{4}$ in proprietà della madre ██████████ deceduta da tempo, a cui è seguita la Denuncia di Successione, registrata a Treviso in data 04.05.2007 al n. 42/69, e trascritta a Treviso nn. 15126/26755 in data 04/06/2007 e l'Accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente, del Tribunale di Treviso Rep. 7333/2022 del 11/02/2022 e trascritta a Treviso in data 17.03.2022 ai nn. 6890/9673.

PROVENIENZA:

- a) L'unità appartamento, catastalmente censita: sez. A, Fg. 6, Mappale 747, sub 10 è pervenuta in proprietà all'esecutato in data 30.04.1982 con atto di compravendita del notaio Luigi di Francia di Treviso, Rep. 152.222 e successiva successione Rep. 3980/2020 del 26.08.2020, trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 15126/26755;
 - b) L'unità autorimessa, catastalmente censita: sez. A, Fg. 6, Mappale 1481, sub 6 è pervenuto a seguito di atto di Scrittura privata autenticata in data 31.01.1986 del notaio Luigi di Francia di Treviso, Rep. 179.995 (Stralcio di Quota-scioglimento con I.A.C.P. della comunione di porzione dell'area condominiale su cui era stato edificato un fabbricato destinato ad autorimesse singole, con assegnazione di una porzione (indicata con n. 6) del mappale 1481). Praticante è stata stralciata una porzione di area condominiale su cui erano stati realizzati un fabbricato composto da n. 12 autorimesse singole, creando il mappale 1481, di cui una assegnata all'esecutato (sub 6). Atto registrato a Treviso al n. 838/71M in data 19.02.1986 e trascritta a Treviso ai nn.5069/4215 in data 28.02.1986;
 - c) Denuncia di Successione del sig. ██████████ Elvio, registrata a Treviso in data 24.09.1986 al n. 16, vol. 629, e trascritta ai nn. 25885/19638 del 27/10/1987;
 - d) Denuncia di Successione, registrata a Treviso in data 04.05.2007 al n. 42/69, e trascritta a Treviso nn. 15126/26755 in data 04/06/2007;
 - e) Accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente, del Tribunale di Treviso Rep. 7333/2022 del 11/02/2022 e trascritta a Treviso in data 17.03.2022 ai nn. 6890/9673.
- Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente il Certificato Ipotecario Speciale della Direzione Provinciale di Treviso-Agenzia Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare n. 250522/1 del 29.10.2020:

- 1) Iscrizione Ipoteca Legale iscritta ai sensi art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.Lgs. 46/99, per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà, n. 106658/113 di Rep. del 22.11.2005, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 29.11.2005 ai nn. 53749/12862, a favore di "UNIRISCOSSIONI S.P.A.", c.f.05165540013, con sede in TORINO (TO);
- 2) Iscrizione Ipoteca Legale iscritta ai sensi art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.Lgs. 46/99, per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà, n. 111342/113 di Rep. del 17/04/2007, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 26.04.2007 ai nn. 20192/5351, a favore di "RISCOSSIONI UNO S.P.A.", c.f.05165540013, con sede in TORINO (TO);



3) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per 1/1 della proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 26.08.2020, repertorio numero 3980/2020, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 01.10.2020 ai nn. 31085/21236 a favore di “CONDOMINIO TOSCANA 2/4”, c.f.94044980269, con sede in Treviso (TV);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate, presso i Pubblici Registri in data 12.04.2022, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione Fabbricato Condominiale

Corpo principale residenziale

Il complesso condominiale è stato edificato negli anni 1958/61 come nuova edificazione e si articola in unico edificio su cinque piani fuori terra.

Il fabbricato risulta dotato di “autorizzazione all'uso” del 1962.

I piani del fabbricato sono in collegamento tramite vano scala interno chiuso privo di impianto ascensore.

Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente alla costruzione, salvo la normale manutenzione interna e delle facciate esterne.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a pilastri e travi in calcestruzzo armato, e muratura portante di tamponamento in laterizio semipieno da cm 26.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, esternamente rivestite in materiale “plastico/graffiato”, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale. Copertura piana nella zona stenditoio a 4° piano.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato da cm 10 tra i locali e da cm 26 verso le altre unità immobiliari.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente, mentre le terrazze e le scale condominiali hanno struttura in calcestruzzo.

Il tetto del condominio, presumibilmente in latero-cemento, è dotato di un cornicione ed è ricoperto da coppi tipo Possagno.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata color testa di moro.

Il fabbricato condominiale ha forma rettangolare in pianta, con le unità abitative collegate tramite corridoi e vano scala. Corridoi pavimentati in mattonelle di graniglia di marmo levigato, mentre la scala e pianerottoli sono rivestiti in marmo.

Corpo secondario garage

Il complesso garage è stato edificato negli anni 1981/83 come nuova edificazione e si articola in unico edificio su unico piano fuori terra.

Il fabbricato risulta dotato di “agibilità” del 1983.

Dall'area scoperta, tramite il marciapiede si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in alluminio senza taglio termico e vetro semplice.

All'accesso carraio ed all'area al piano terra, che porta ai garage, si accede direttamente dalla pubblica Via Toscana.

Le aree esterne sono prive di recinzioni, cancello pedonale e carraio.



Esternamente sono inoltre presenti, spazi di manovra e di transito pedonale e carraio, pavimentati in conglomerato bituminoso e marciapiede in piastre di calcestruzzo e lastrame di porfido lavorato ad opera incerta;

L'attuale conformazione del condominio risale alla costruzione.

I locali comuni al piano terra hanno pavimento in calcestruzzo liscio e mattonelle di graniglia di marmo levigato

b) Descrizione delle unità immobiliari

Appartamento (mappale 747, sub 10) al piano Terzo

Provenendo dall'area scoperta condominiale, attraverso il vano scala si accede all'appartamento, tramite un portoncino in legno semplice, di bassa fattura e qualità, direttamente nella zona corridoio di ingresso.

Da questo si accede (in senso orario) al soggiorno, corridoio zona notte, camera 1, ripostiglio cieco, camera 2, bagno, camera 3 e cucina.

La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di mq. 95,00 ca, l'altezza netta è di 3,20 ml.

L'immobile risulta essere stato costruito nel 1958/1961, anni dei quali conserva e mantiene gran parte delle caratteristiche costruttive.

Quanto alla parte strutturale; non potendo disporre degli esecutivi strutturali si può ipotizzare con una certa sicurezza che la struttura dell'edificio sia di tipo misto (muratura portante, travi in c.a., solai in laterocemento); la muratura perimetrale portante e di tamponamento è in laterizio. Lo stato di conservazione delle strutture appare medio.

Quanto alle finiture interne: i pavimenti della zona giorno e notte e bagno sono mattonelle di graniglia di marmo levigati in opera, i rivestimenti del bagno e della cucina, sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Tutti i muri interni risultano intonacati al civile con tinte e tonalità diverse a seconda dei locali. Sono presenti (come meglio individuabile nella documentazione fotografica allegata) notevoli deterioramenti delle tinteggiature che necessitano di una ridipintura generale su tutti i locali, previo ripristino delle murature e degli intonaci.

Tutte le finiture sono per materiali e tipologia quelle originarie di costruzione dell'immobile.

Il bagno è dotato di lavello, WC, bidet, vasca, doccia ed attacchi per lavatrice.

Quanto all'impianto elettrico: presente e funzionante, risalente all'epoca di costruzione, privo di salvavita, in parte manomesso, non appare essere a norma. È presente impianto citofono, impianto telefonico e televisivo. I contatori elettrici sono posizionati sui locali comuni al piano terra.

Quanto all'impianto di riscaldamento: è del tipo centralizzato con caldaia unica condominiale a gas metano in locale caldaia al piano terra, dotato di sistema di contabilizzazione per singolo radiatore. L'appartamento però risulta privo del sistema di contabilizzazione in quanto l'esecutato non ha consentito l'accesso per l'installazione. Pertanto, il condominio ha deciso lo stacco nel vano scala delle tubazioni in ingresso all'appartamento. Pertanto, ad oggi l'unità è priva di sistema di riscaldamento ed i radiatori presenti non sono alimentati.

Quanto all'impianto idrico sanitario:

L'acqua calda per la cucina e bagno è prodotta da boiler elettrico posizionato in bagno che risulta non manutentato (non è stato possibile verificarne il funzionamento e consultare la documentazione e certificazioni a corredo);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 11



Esiste una tubazione di gas metano ad alimentare il piano cucina (che non è presente in quanto manca il mobilio cucina), con impianto singolo mediante tubazioni a vista posizionate in facciata.

I contatori del gas sono posizionati in apposito armadietto metallico ubicato sulla facciata sul retro dell'edificio, in prossimità della centrale termica.

Dotazione normale dell'impianto idrico sanitario del bagno e cucina, con acqua calda prodotta da boiler come sopra specificato. Sanitari e rubinetterie di normale fattura che sebbene di recente installazione (tre/quattro anni fa) si presentano in pessime condizioni.

L'impianto fognario risulta collegato a rete consortile

Degli impianti, presso il comune di Treviso, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive solamente per l'elettricità ed acqua.

Quanto ai serramenti: i serramenti interni (porte) sono in legno impiallacciato e tamburato a faccia lavorata liscia di bassa qualità dotati di maniglie in alluminio, i serramenti esterni sono in legno verniciato privo di guarnizioni, apertura ad, con vetro semplice con chiusure esterne formate da avvolgibili in legno.

I serramenti esterni ed interni risalgono alla realizzazione dell'edificio non hanno ricevuto manutenzione e regolazione, presentano numerosi vetri rotti e sono in pessime condizioni, che ne richiedono la sostituzione.

Le terrazze dotata di ringhiera metallica, con altezza di cm 85/90 ca., non a norma, a semplice disegno in medio stato, sono pavimentate in mattonelle di gres.

Magazzino (mappale 747, sub 10) al piano Terra

Provenendo dall'area scoperta condominiale, attraverso i percorsi condominiali si accede al magazzino, tramite una porta in legno semplice verniciata, di bassa fattura e qualità, direttamente nella zona corridoio condominiale.

La superficie calpestabile interna del magazzino è di mq. 14,00 ca, l'altezza netta è di 2,12 ml.

Quanto alle finiture interne: i pavimenti in calcestruzzo liscio in parte molto deteriorato.

Quanto all'impianto elettrico: Non presente.

Quanto all'impianto di riscaldamento: Non presente.

Quanto all'impianto idrico sanitario: Non presente.

Quanto ai serramenti: i serramenti interni (porte) sono in legno verniciato, infissi esterni in ferro e vetro semplice.

I serramenti esterni risalgono alla realizzazione dell'edificio non hanno ricevuto manutenzione e regolazione, presentano numerosi vetri rotti e sono in pessime condizioni.

Sono presenti deterioramenti delle pareti e degli intonaci sia sulla parete esterna che su pareti interne.

Complessivamente l'unità immobiliare risulta essere in pessimo stato di manutenzione, conservazione ed uso (praticamente non abitabile) e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria complessiva completa con disinfestazione, pulizie, ripristino pavimentazioni, ripristino/sostituzione porte ed infissi esterni, rifacimento bagno, rifacimento impianto elettrico con messa a norma, riattivazione impianto riscaldamento condominiale e tinteggiatura complessiva.



Interventi con costi quantificabili (lavori e spese tecniche ed iva comprese) in € 39.000,00 pari ad € 300,00/mq per la superficie lorda dell'appartamento e magazzino di mq. 130,00 (mq. 115,00+15,50)

Garage (Mappale 1481 sub 6) al piano terra

Composto da unico locale, con altezza media di ml 2,30, il garage è situato al piano terra con accesso esterno diretto da area esterna condominiale, ha una superficie lorda di mq. 12,20 ca. ed una superficie utile di mq. 10,75;

È chiuso su tre lati da muri intonacati e tinteggiati di colore chiaro, sul quarto è presente un portone carraio di ingresso. Non è presente un collegamento interno con il vano scala condominiale, ma solo un percorso esterno.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio un po' degradato.

L'unità risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione con finiture di bassa qualità e necessità di una ritinteggiatura.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in calcestruzzo, solaio copertura in latero cemento intonacato. Il portone di ingresso è di tipo ad apertura a basculante in acciaio zincato ad apertura manuale color ocra.

Dotazioni impianti

Nessun altro impianto tecnologico è presente.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da tre beni e precisamente:

1. BENE 01 - Unità residenziale appartamento al piano terzo e terra (Mappale 747,sub 10).

Unità residenziale articolata su due livelli con:

- Al piano terzo, soggiorno, corridoio zona notte, camera 1, ripostiglio cieco, camera 2, bagno, camera 3 e cucina con altezza interna di m. 3,20, nonché due terrazze;
- Al piano terra, magazzino con altezza interna di ml. 2,12 ca;

Con superficie interna netta complessiva di mq. 106,00 ca. (92,00 piano terzo e 14,00 piano terra), oltre a due terrazze di 3,50 e 3,00 mq. e con le seguenti dimensioni interne (ricavate graficamente da planimetrie catastali):

- Piano Terzo

<u>Locale</u>	<u>Superficie mq. ca.</u>	<u>Altezza ml.</u>
Ingresso/corridoio	6,10	3,20
Soggiorno	20,00	3,20
Corridoio zona notte	7,40	3,20
Camera 1 doppia	18,00	3,20
Ripostiglio cieco	1,30	3,20
Camera 2 doppia	15,00	3,20
Bagno	7,00	3,20
Camera 3 singola	8,50	3,20
Cucina	8,50	3,20



Piano terzo-terrazze

Locale	Superficie mq. ca
Terrazza 1	3,50
Terrazza 2	3,00

- Piano Terra

Locale	Superficie mq. ca	Altezza ml.
Magazzino	14,30	2,12

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

2. BENE 02 - Unità garage al piano terra (Mappale 1481- sub 6)

Garage al piano terra con ingresso da area condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 10,70 ca., altezza interna di m. 2,30 ca. con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	10,70	2,30

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

3. BENE 03 Parti comuni

- a) Piano quarto: terrazza e stenditoio;
 - b) Piano dal terra al quarto: vano scala ai vari piani
 - c) Piano terra: ingresso condominiale, corridoio, locale comune e centrale termica;
- L'appartamento partecipa per la quota di comproprietà di:

- 88,59/1000, come indicato all'art. 1 dell'atto di "cessione di proprietà" in data 30.04.1982, rep. 152.222 del notaio Luigi di Francia di Treviso e secondo il regolamento condominiale di cui all'allegato B) all'atto Rep. 51.923 del notaio Luigi Di Francia in data 30.04.1974.
- Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Condominiale (allegato 11), alle unità oggetto della presente relazione, sono assegnate le seguenti quote millesimali:
 - Proprietà civico 4: quota 159,746 millesimi;
 - Proprietà generale condominio: 81,036 millesimi;

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 1.2.

Dimensioni lorde e commerciali secondo i coefficienti di rapporto mercantile adottati:
Abitazione 100%-Garage 50%-Magazzino 50%-Terrazze 30%

Beni	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>BENE 01 - Unità residenziale Mappale 747 sub 10</u>			
Piano terzo – Appartamento	115,00	1,00	115,00
Piano terzo – Terrazze	6,50	0,30	1,95
Piano terra - Magazzino	15,50	0,50	7,75
<u>BENE 02 – Unità garage</u>			
Piano terra-garage	12,20	0,50	6,10



BENE 03 – quote condominiali parti comuni ed impianti	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale complessiva arrotondata Mg.			130,00

1.8 Situazione ed oneri condominiali

Il condominio è dotato di Regolamento Condominiale e tabelle di ripartizione in millesimi. È stato interpellato l'Amministratore Condominiale pro-tempore "Amministrazioni Giroto di Giroto Lorena & C. snc", che ha fornito in data 12.04.2022, copia del Regolamento Condominiale con allegate le tabelle di ripartizione dei millesimi, comunicazione sulle spese condominiali non pagate relative ai beni oggetto della presente relazione, nonché i verbali dell'ultima assemblea condominiale del 28.09.2021.

Da quanto sopra risulta che le spese gestionali di competenza non pagate, sono le seguenti:

- € 3.378,23, per l'anno 2020/21;
- € 2.830,98, per l'anno 2021/22;

Si evidenzia, come comunicato verbalmente dall'Amministratore, che:

- Non sono stati deliberati ulteriori lavori straordinari;
- Il CPI del fabbricato è presente.

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso condominiale attualmente ricadono:

- 1) In zona "B.1" come "Zona totalmente o parzialmente edificata", regolata dall'art. 57 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente (*allegato 14*);
- 2) In area "nuove centralità urbane dei quartieri periferici", regolate dall'art. 12 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente (*allegato 12*);

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso condominiale), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico/Archivio Storico del Comune di Treviso (TV), risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- Autorizzazione/Licenza edilizia per nuova costruzione di "quartiere coordinato Monigo", Spec.31/20/58, prot. 8259 del 12/05/1960 (*allegato 06*);
- Autorizzazione Edilizia per realizzazione di n. 12 Garage Spec.8/44-74, prot. 24037/71 del 09.01.1975 (*allegato 07*). *Lavori non eseguiti*;
- Licenza d'uso del fabbricato SPEC. 31/20-1958 n. 23667 prot. n. 14320 del 19.07.1962 (*allegato 10*);
- Autorizzazione Edilizia C.E.N. 12/34-75 del 20.11.1975 per "Adeguamento e messa a norma Centrale Termica. Non essendo pertinente direttamente con gli immobili oggetto della presente relazione, non viene allegata;
- Concessione Edilizia per realizzazione di n. 12 Garage Spec. 28/13-81, prot. 8256 del 12.06.1981 (*allegato 08*);
- Agibilità dei 12 garage n. 260/82, prot. n. 27642/1982 del 30/06/1983 (*allegato 09*);
- C.I.L.A. Prot. SUPRO/0044486 del 02.05.2017 per "Sostituzione Generatore di Calore Condominiale e realizzazione sistema di termoregolazione". Non essendo pertinente direttamente con gli immobili oggetto della presente relazione, non viene allegata;



Si precisa che le ricerche effettuate dall'Archivio Storico ed Archivio Corrente Comunale non hanno reperito e fornito ulteriore documentazione.

Dal confronto con lo stato esistente delle unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, risultano presenti le seguenti difformità (allegato 12-Rilievo) e precisamente:

- a) Al piano terzo e terra - Bene 1 (sub 10). Diversa posizione delle partizioni interne e di posizione di porte interne e forometrie esterne;
- b) Al piano terzo - Bene 1 (sub 10). Diversa altezza pari a ml 3,20 anziché i 3,25 indicati negli elaborati progettuali del 1958;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Treviso, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, considerata anche la presenza di titolo edilizio ed abitabilità del 1962, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria" (ai sensi art 37, comma 4), completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 3.500,00 circa, di cui €2.000,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche ed i restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico Comunale.

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso condominiale (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.



La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 67 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

La sola planimetria catastale relativa al sub 10 (appartamento), presente in atti, non risulta aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali ed andrà aggiornata, mentre risulterà quasi inalterata la consistenza e rendita. Risulta inoltre da aggiornare/allineare anche l'esatta intestazione catastale;

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono stati ricompresi nelle pratiche di regolarizzazione indicate al punto precedente.

La planimetria relativa al sub 6 risulta conforme a quanto esistente;

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche dell'unità residenziale e delle pertinenze (garage e magazzino al piano terra), non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa 1/1 della quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 01.04.2022 con comunicazione Prot. 70424 (*allegato 05*), inviata via PEC, non riscontrava la presenza di contratti di locazione, comodato o altri atti privati registrati.

Immobili occupati solamente dall'esecutato con presenza di alcuni arredi e suppellettili.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dall'esecutato".

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro.

Il tutto meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

Si segnala che l'atto di compravendita originario, dell'appartamento e dell'area condominiale comune (da cui è stato successivamente generata l'autorimessa singola) in data 30.04.1982 con atto di compravendita del notaio Luigi di Francia di Treviso, Rep. 152.222, come indicato nella nota di trascrizione (allegato n. 1) indica:

"Per un periodo di dieci anni dalla data di stipula del presente contratto l'alloggio in questione non potrà essere alienato dall'acquirente a nessun titolo né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Ogni pattuizione stipulata in violazione del presente divieto è nulla ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 28 Legge 8.8.1977 n. 513."

A tal proposito, in data 03.02.2022 il G.E., nel disporre la ripresa delle operazioni peritali, poneva a carico del creditore precedente, l'onere della comunicazione "dell'avvenuto pignoramento e del decreto di fissazione udienza ex art. 569 del c.p.c. agli indicati nell'art. 1 comma 376, L. 178/2020".



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 17



1.14 Stima del più probabile valore di mercato

Le unità immobiliari sono ubicate a Treviso (TV), in Via Toscana n 4, interno 3° piano, piano terzo e terra, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale e commerciale, ubicate a circa 1,0 km dal centro storico di Treviso.

Centro ove sono presenti tutti i principali servizi e attività commerciali e terziarie.

Risultano edificate negli anni 1958/1962 e 1981/83.

Successivamente non sono state oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Come elementi incrementali del valore si possono considerare:

- la presenza di garage al piano terra;
- la presenza di un'area esterna condominiale;
- la vicinanza con il centro del comune;
- medio/alta dimensione calpestabile dell'appartamento;

Come elementi decrementali si può considerare:

- l'esposizione libera su soli due lati;
- il pessimo stato d'uso e manutenzione delle unità;
- l'età datata del complesso residenziale e dei fabbricati attigui;
- il contesto di edilizia popolare del quartiere, poco appetibile dal mercato attuale;
- la mancanza di ascensore sul vano scala;
- la presenza di un unico servizio igienico;
- la vetustà dell'immobile (60 anni);
- la scarsità di parcheggi liberi in prossimità del condominio;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie residue del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione dell'unità, del fabbricato, delle comproprietà comuni e le distanze dai confini dell'edificio.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi/similari nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato



immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre anno 2021) per i beni simili relativi al Comune di Treviso (TV) -Zona D2 (zona periferica), destinazione Residenziale, abitazioni di tipo economico, stato normale, che da i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE, VIA CASTAGNOLE, VIA CASTELLANA, VIA NOALESE E STRADA SAN PELAIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	5	7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1500	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1350	L	4,4	6,5	L
Autorimesse	NORMALE	790	1050	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1550	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1750	L	4,8	7,2	L

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$

I due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K 1
Fino a mq. 45	1
Oltre mq. 45 e fino a mq. 70	0,8
Oltre mq. 70 e fino a mq. 120	0,5
Oltre mq. 120 e fino a mq. 150	0,3
Oltre mq. 150	0,00

Livello di piano	K 2
Seminterrato	0
Piano terreno	0,2
Piano primo	0,4
Piano intermedio	0,5
Ultimo piano	0,8
Attico	1,0

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.150,00 + [(1.150,00 - 1.350,00) \times ((0,5 + 3 \times 0,8) : 4)] = \text{€/mq } 1.295,00 \text{ (valore OMI)}$$

Dall'esame, del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

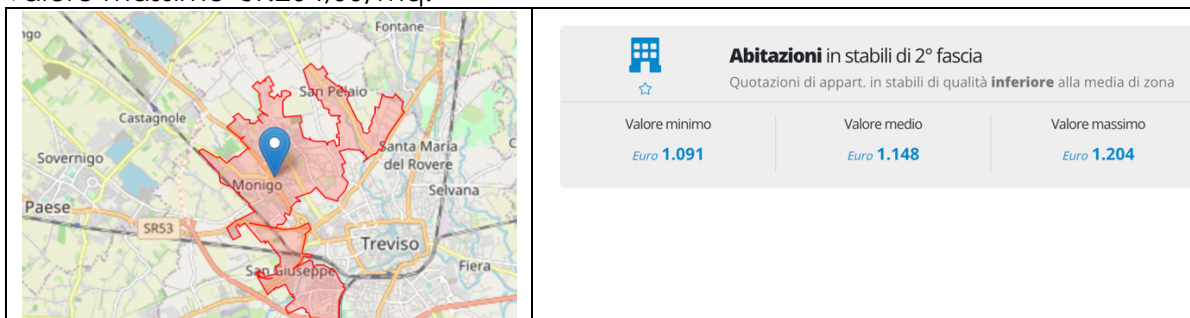


Sartori Geom. Ermanno
Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 19



Abitazioni civili – 2° Fascia – Valore minimo €1.091,00/mq, valore medio €1.148,00/mq, valore massimo €1.204,00/mq.



Valori medi, che ha giudizio dello scrivente non rappresentano l'effettivo valore degli immobili oggetto di stima e che pertanto non vengono assunti come valori di raffronto.

Sono stati visionati e si è proceduto ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di Treviso in zone limitrofe, rilevando quelli più significativi:

- Annuncio 1 - Comune di Treviso, via Emilia, zona semicentrale, residenziale, superficie di 133 mq., Piano 4° con ascensore – Prezzo di vendita € 93.000,00, pari ad € 699,00/mq.;
- Annuncio 2 - Comune di Treviso, San Liberale, zona semicentrale, residenziale, superficie di 114 mq., piano 5° con ascensore – Prezzo di vendita € 97.000,00, pari ad € 850,00/mq.;
- Annuncio 3 - Comune di Treviso, via Campania 10 semicentrale, residenziale, superficie di 100 mq., Piano 4° con ascensore – Prezzo di vendita € 76.000,00, pari ad € 760,00/mq.;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità residenziali similari, ubicati nel medesimo Comune, nello stesso quartiere ed aventi caratteristiche simili all'unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono un prezzo medio unitario pari a circa € 770,00/mq.

Si ritiene che il prezzo unitario di mercato più pertinente per le caratteristiche della zona, il contesto e la tipologia delle unità immobiliari sia quello espresso dalle proposte di vendita degli immobili in zona pari ad € 770/mq. .

Tale valutazione media unitaria, trova riscontro nell'esame dei dati provenienti da aste immobiliari in corso; Sono stati individuati i seguenti dati:

- Esecuzione 361/2019 Tribunale Treviso, appartamento + garage, Via Toscana 16, superficie commerciale mq. 85,00, valore unitario € 800,00/mq., Elaborato di stima di Febbraio 2021;

Gli elementi raccolti esprimono pertanto a giudizio del sottoscritto, un prezzo medio unitario compreso tra € 770,00 ed 800,00/mq., più pertinente con gli immobili oggetto della presente relazione.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva per le specifiche caratteristiche delle unità, la sua superficie netta superiore alla media degli immobili in zona, sia da assumere il seguente prezzo unitario corretto di **€ 780,00/mq** arrotondato, per immobili in normali stato d'uso e manutenzione ed abitabili.



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate, viene assunto il seguente valore unitario, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni (precedentemente indicate al punto 1.7), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 101.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto Unico - Unità residenziale appartamento al piano terzo e terra (appartamento) e terra (garage)	130,00	780,00	101.400,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			101.000,00

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

- 1) Regolarizzazione Urbanistica delle difformità, per il precedente punto 1.9) mediante la predisposizione di idonea pratica in sanatoria, con costi quantificabili in euro 3.500,00.= (punto 1.9);
- 2) Intervento complessivo di manutenzione straordinaria sull'unità immobiliare residenziale che risulta essere in pessimo stato di conservazione ed uso (praticamente non abitabile) e necessita di un intervento complessivo completo con disinfestazione, pulizie, ripristino pavimentazioni, ripristino/sostituzione porte ed infissi esterni, rifacimento bagno, rifacimento impianto elettrico con messa a norma, riattivazione impianto riscaldamento condominiale e tinteggiatura complessiva. Interventi con costi quantificabili in € 39.000,00 come indicato al precedente punto 1.7).

Pertanto, il valore effettivo è pari ad euro 58.500,00=. (€101.000,00-3.500,00-39.000)

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dello stato di manutenzione, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20% a cui dovrà essere decurtato l'ammontare delle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio (rif. ex art. 63 disp. att. C.C. e comunicazione dell'amministratore) pari ad € 6.209,21 (3.378,23+2.830,98).

Pertanto, i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

(€ 58.500,00 x 0,80) = € 46.800,00 - € 6.209,21 = € 40.590,79, arrotondati a € 40.000,00=.

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata intero unico lotto

Prezzo base d'asta: 40.000,00 quarantamila//00).



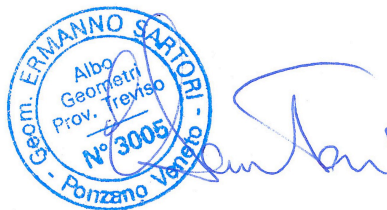
1.17 Elenco Allegati

1. Inquadramento fotografico;
2. Estratto mappa, mappale 747,1611 e 1481;
3. Visura terreni mappale 747,1611 e 1481-ente urbano;
4. Planimetrie e visure dei sub 10 e 6;
5. Comunicazione Agenzia Entrate;
6. Licenza Edilizia originaria "Quartiere Coordinato Monigo" del 1958;
7. Autorizzazione Edilizia per costruzione 12 garage del 1975. Lavori non realizzati;
8. Concessione Edilizia garage del 1981;
9. Agibilità garage del 1981
10. Licenza d'uso appartamenti del 1962;
11. Comunicazione Amm.re Condominiale, regolamento e tabelle condominiali;
12. Certificato ipotecario del 29.10.2020;
13. Copia atto di compravendita del 1982;
14. Estratto Piano Interventi Comune Treviso;
15. Copia atto di stralcio quota con IACP del 1986;
16. Rilievo;
17. Ispezioni ipotecarie;
18. Documentazione fotografica;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di ventidue pagine e diciotto allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 18), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 12.04.2022

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

pag. 22

