

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 125/2019

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

E CREDITORI INTERVENUTI

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO.....	3
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	7
1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.	7
1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica.	7
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'.....	8
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	8
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	9
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	9
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	11
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	11
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	12
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE.....	12
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE	12



4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	13
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
5.	SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	15
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	15
6.	DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	17
7.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	18
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	19
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.	19
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	19
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.	20
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	20
8.	ALLEGATI	21



1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, in data 07.01.2020 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 13.01.2020 il sottoscritto accettava l'incarico per il quale riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

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. L'esperto inoltre alleggerà 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 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 - se*



nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, 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) dire 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) dire 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 ora 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 c.p.c.) 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 procedenti 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 deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'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 all'acquisto del bene, oltre al file in word o 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 eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7omissis....;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato 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.



1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato un certificato notarile risalente all'aprile 2019 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate riportate nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 19.08.2021, non sono state presentate ulteriori formalità ad eccezione di quanto indicato al seguente paragrafo 3.1.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio del notaio dott. Domenico Curione per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (si allega copia del rogito in allegato ALL.01);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.04);
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa,



delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative alle unità immobiliari (si vedano allegati ALL.02 e ALL.03);

- accesso agli atti "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Treviso (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità delle unità immobiliari (si veda allegato ALL.06);
- accesso telematico al sito del Comune di Treviso (TV) per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.07).

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'unità immobiliare pignorata oggetto di stima (appartamento) è situata in Comune di Treviso (TV), Via Bezzecca n.9 e fa parte del Condominio denominato "Residence Piscine".

Detta unità immobiliare è attualmente così censita:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Treviso (TV) – Sezione A - Foglio 4

Particella 351, Sub 15, piano 2, categoria A/3 - Classe 4 – consistenza 4 vani – Rendita 351,19 €;

I dati catastali indicati nel pignoramento (Comune di Treviso (TV) – Sezione A - Foglio 4 - Particella 351, Sub 15) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e individuano l'unità immobiliare di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento confina con il vano scale condominiale e proprietà di terzi.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, catastalmente censito al Catasto Terreni - Comune di Treviso



(TV) - Foglio 4 - mappale 351, confina con i seguenti mappali: 657, 356, 665, 644, 643, 642, 163, 353, 352, 1124 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.03).

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta catastalmente di proprietà dell'ESECUTATO in forza del seguente atto di compravendita (di cui si riporta copia in allegato ALL.01):

- atto di compravendita del 21.12.2004 del notaio Domenico Curione di Treviso, Repertorio. N. 151984, registrato a Treviso il 30.12.2004 al n. 16965 e trascritto a Treviso in data 31.12.2004 ai numeri 56359/36038) con cui ESECUTATO ha acquistato l'unità immobiliare.

Trattandosi di un fabbricato che si configura come condominio, l'unità immobiliare pignorata (come sopra descritto) ha una quota di proprietà degli spazi comuni condominiali come meglio precisato negli allegati ALL.01 e ALL.04.

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 4 luglio 2018, depositato dal creditore precedente (vedasi allegato ALL.04), alla data di trascrizione del pignoramento, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:



TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
31.12.2004	53603	13608	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.	[REDACTED]	97.000,00 €	242.500,00 €	ESECUTATO

- Trascrizione del 22.03.2019 ai n.ri 10885/7686 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 1467 del 22.02.2019 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al aprile 2019, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda ispezione ipotecaria riportata nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla trascrizione del pignoramento al 19.08.2021, non sono state presentate ulteriori formalità ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Trascrizione del 24.04.2019 ai n.ri 10930/15454 derivante dall'atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità del notaio Curione Domenico rep. n. 151984 del 21.12.2204;
- Trascrizione del 24.04.2019 ai n.ri 10931/15455 derivante dall'atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del notaio Ucci Roberto rep. n. 51010 del 30/01/2004;
- Trascrizione del 24.04.2019 ai n.ri 10932/15456 derivante dall'atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del notaio Ucci Roberto rep. n. 51010 del 30/01/2004.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.



3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue, come indicato nel succitato atto di provenienza del Notaio dott. Domenico Curione in data 21.12.2004: *“L'unità viene compravenduta a corpo, nello stato e grado in cui si trova, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, in particolare con la servitù di strada e pattuizione relativa alle relative spese di manutenzione, note, di cui l'atto..”*

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 5.1.

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare risulta attualmente abitato dall'ESECUTATO come risulta dal certificato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso (vedasi allegato ALL. 05).

Non sono emersi contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato, né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Da informazioni fornite dall'Amministratore del condominio “Residence Piscine” (di cui fa parte l'unità immobiliare periziata), al bilancio 2020-2021 chiuso ad aprile 2021 risultava un debito complessivo in carico a ESECUTATO di 14.516,88 Euro per spese condominiali arretrate (più la prima rata di giugno di 95,00 Euro).

I millesimi di proprietà sono pari a 76.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni e che, con riferimento agli ultimi due esercizi risultano spese condominiali arretrate in carico a ESECUTATO per complessivi 3.983,19 Euro, è presumibile che



l'acquirente debba sostenere una spesa dell'ordine di 4.000,00 Euro (l'importo è da ritenersi indicativo) che, prudenzialmente, verrà detratta dall'importo di stima.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento al piano secondo) fa parte del condominio denominato "Residence Piscine", sito in Comune di Treviso (TV) in via Bezzecca n. 9 (quartiere Santa Bona).

La sua costruzione risale alla prima metà degli anni '70 (prima concessione edilizia del 1974), e ha conseguito l'abitabilità nel 1975.

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile periziato è un appartamento situato al piano secondo del Condominio "Residence Piscine" ubicato in via Bezzecca n.9 a Treviso (quartiere Santa Bona).

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano interrato destinato a garage e vani tecnici, accessibile attraverso una rampa scoperta e corsia di manovra lungo il lato nord-est dell'edificio.

Complessivamente il condominio si compone di undici unità abitative e 6 garage.

La zona giorno è costituita da un unico ambiente di circa 23,1 mq composto da zona ingresso, soggiorno e angolo cottura, direttamente comunicante con un terrazzino di circa 4,5 mq.

La zona notte è composta da un disimpegno di circa 2 mq, un bagno finestrato di 5,0 mq e una camera matrimoniale di circa 15 mq direttamente comunicante con una terrazza di circa 5,1 mq.

L'altezza interna utile è pari a 2,80 m.

La zona giorno e il bagno hanno esposizione verso nord-est mentre la camera matrimoniale ha esposizione nord-ovest.



Il tutto come visibile anche nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.08.

UNITA' SUB 15 ALTEZZA INTERNA 2,80 m	SUPERFICIE UTILE (CALPESTABILE)
Soggiorno con angolo cottura	23.1 mq
Disimpegno	2.0 mq
Camera	15.0 mq
Bagno	5.0 mq
Terrazza zona giorno	4.5 mq
Terrazza zona notte	5.1 mq

Si precisa che, come meglio descritto nel successivo paragrafo 5.2, l'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale ed ai progetti concessionati depositati in Comune.

4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento presenta finiture interne in uno stato di conservazione mediocre. Le pareti intonacate a civile e tinteggiate. I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nel bagno, in legno (parquet a quadrotti) nella camera matrimoniale. Le soglie delle porte sono in marmo.

Sui soffitti sono presenti modanature e rosoni decorativi.

Il servizio igienico presenta rivestimento in piastrelle ceramiche sia a pavimento che a parete (fino al soffitto).

Gli impianti sono stati realizzati sotto traccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di sistema oscurante avvolgibile con cassettoni in legno, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato.

Il condominio, nel suo complesso, si trova in condizioni manutentive generali medie (si veda la documentazione fotografica).



L'unità periziata ha finiture risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (prima metà anni 70') e necessita di interventi manutentivi, come riscontrabile nelle foto allegate.

4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento condominiale è stato dismesso (i radiatori presenti non sono funzionanti). L'appartamento non è dotato di generatore di calore autonomo.

Si riscontra la predisposizione dell'impianto di raffrescamento/pompa di calore (split e macchina esterna sono attualmente presenti ma verranno rimossi una volta liberato l'immobile dall'ESECUTATO).

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, non è pertanto garantita la conformità alle attuali normative in materia di impianti.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato costruito in data anteriore alla succitata normativa e pertanto il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico basso con alti costi di gestione energetica.



5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso come zona omogenea B "Zona totalmente o parzialmente edificata", sottozona B.2, di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), che: *"Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada."*

Si rinvia all'esame degli estratti delle tavole Tav. T.01.11 e T.05.05 del P.I. del Comune di Treviso riportati nell'allegato ALL. 07.

Per gli edifici in zona B.2 il Piano degli Interventi consente gli interventi di cui all'art. 55. Si precisa che, trattandosi di unità immobiliari già esistenti, inserite in un fabbricato comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Concessione edilizia n. 32/15-74, Prot. Gen. n. 7000 del 5 luglio 1974.
- Certificato di abitabilità Prot. n. 16035 del 27 ottobre 1975.

Si rinvia anche all'esame della documentazione riportata nell'allegato ALL.06.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quale ultima planimetria agli atti risulta quella depositata in data 11.11.1975 a firma del geom. De Nardi Paolo (vedasi anche l'allegato ALL.03).



Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze dei locali e, a seguito del confronto tra le planimetrie catastali, i disegni delle pratiche edilizie e quanto rilevato sul posto, sono state riscontrate alcune difformità (evidenziate nell'elaborato grafico in coda all'allegato ALL.06).

Rispetto alla pianta "piano tipo" del progetto concessionato (valida per il piano primo e secondo dell'edificio, vedasi allegato ALL.06) lo stato attuale infatti presenta una differente composizione dell'unità immobiliare: l'appartamento è costituito da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale ed un bagno, a differenza del progetto concessionato che prevede la porzione descritta come facente parte di una unità immobiliare più ampia, costituita dall'unione delle due unità abitative attualmente presenti nella porzione nord del piano secondo. Trattasi di una variante rispetto al progetto concessionato probabilmente attuata durante la costruzione del fabbricato, per la quale non è stata presentata apposita pratica edilizia di variante in corso d'opera.

Inoltre si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la finestra della zona cottura nello stato attuale presenta una larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato nella pianta "piano tipo" del progetto concessionato;
- la parete e la porta di separazione tra il locale soggiorno e il disimpegno della zona notte, rappresentata nella planimetria catastale, non è presente nello stato attuale.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo si rimanda alla consultazione della documentazione amministrativa ALL.06 e della documentazione fotografica ALL.08.

Con riferimento a quanto sopra esposto, trattandosi di difformità distributive interne che non comportano variazione di volume e superficie coperta e ,con riferimento alla modifica del foro finestra, non ricadendo l'immobile in zona di vincolo paesaggistico, per le spese tecniche necessarie a regolarizzare l'immobile (in Comune e Catasto) si stima un onere economico pari a circa 3.000,00 Euro. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).



6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

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

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, **il bene periziato non è frazionabile e nemmeno comodamente divisibile**, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulta né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico.



7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà, valutando al 100% le superfici residenziali, al 50% i locali interrati e/o garage, al 30% terrazze e/o poggioli.



7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto di perizia viene calcolata, sulla base della planimetria catastale, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1. Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq 55,0 x 100%	=	55,00 mq	+
Sup. terrazze:	mq 9,6 x 30%		2,88 mq	+
Totale sup. commerciale			<u>57,88 mq</u>	

7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.09), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso (TV) nella zona periferica tra la zona semicentrale, via Castagnole, via Castellana, via Noalese e strada San Pelaio, aggiornato al secondo semestre 2020, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale è compreso tra 1.150,00 – 1.350,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene:

- di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.000,00 €/mq.



Ne consegue un valore base di stima pari a: 1.000,00 €/mq x 57,88 mq = Euro 57.880,00.

7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 3.4 (costo presunto quantificabile in forfettari 4.000,00 Euro);
- costi per pratica edilizia di sanatoria e variazione catastale necessarie a regolarizzare l'immobile sotto il profilo amministrativo, come meglio descritto nel precedente paragrafo 5.2 (costo presunto quantificabile in forfettari 3.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un “VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato pari a € 50.880,00 (diconsi Euro cinquantamilaottocentottanta/00).

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di prolungata crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un “VALORE DI VENDITA FORZATA” (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 50.880,00 – € 7.632,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 43.248,00 a corpo e arrotondato pari ad € 43.000,00 (diconsi Euro quarantatremila/00).



8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di provenienza – atto notaio Domenico Curione del 21.12.2004;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 4) Certificato notarile del 05.04.2019 e Ispezione ipotecaria di aggiornamento effettuata in data 19.08.2021;
- 5) Esito richiesta certificato di stato di famiglia e residenza;
- 6) Documentazione amministrativa (Abitabilità del 27.10.1975 Prot. Gen. 16035, Concessione edilizia Spec. n. 32/15-74 Prot. Gen. n. 7000 del 05.07.1974), Certificato di collaudo strutturale del 18.03.1975. Grafico con indicazione (gialli e rossi) delle difformità rilevate;
- 7) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso: Tavola T.01.11 (scala 1:2.000), Tavola T.05.05 (scala 1:5.000) ed art. 58 delle N.T.O.;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Scheda O.M.I. dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2020 – Semestre II - comune di Treviso – zona periferica tra la zona semicentrale, via Castagnole, via Castellana, via Noalese e strada San Pelaio; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
- 10) Scheda sintetica immobile;
- 11) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 19 agosto 2020

Il perito
Ing. Giulio Contini

