

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA DEL 22/09/2022

Esecuzione Immobiliare n. 163/2021

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per la quota di 1/1 di proprietà

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 03 marzo 2022 dal sig. G.E. Dott.ssa Alessandra Burra (sostituita poi dal G.E. Paola Torresan), del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 04 marzo 2022, nella causa di esecuzione immobiliare n. 163/2021 promossa da: **AMBRA SPV s.r.l.**, crediti ceduti successivamente alla società **AMCO Asset Management Company s.p.a** a mezzo della procuratrice speciale **IQERA ITALIA spa***

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>



6 – <i>Servitù riscontrate</i>	<i>Pag. 7</i>
7 – <i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag. 8</i>
8 – <i>Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag. 8</i>
9 – <i>Attestato Prestazione Energetica</i>	<i>Pag. 11</i>
10 – <i>Disponibilità degli immobili</i>	<i>Pag. 11</i>
11 – <i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	<i>Pag. 11</i>
12 – <i>Potenzialità edificatoria residua</i>	<i>Pag. 12</i>
13 – <i>Verifica della conformità urbanistica</i>	<i>Pag. 12</i>
14 – <i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	<i>Pag. 12</i>
15 – <i>Rapporti Dare/Avere Condominio</i>	<i>Pag. 15</i>
16 – <i>Metodi di stima</i>	<i>Pag. 15</i>
17 – <i>Valutazione degli immobili</i>	<i>Pag. 17</i>

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 163/21 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio di 6 unità a destinazione residenziale, dotato di area scoperta comune e garage di pertinenza al piano terra oltre a due stanze (lavanderia –CT) comuni, ubicato in Comune di Treviso, a cavallo tra i quartieri di San Zeno e San Lazzaro, precisamente in Vicolo Cavini al n. 7 e nello specifico:

- appartamento al piano primo di complessivi ca. 104,50 mq lordi, con accesso da vano scale comune, dotato di due terrazzini di 7,90 mq complessivi;



- garage di pertinenza al piano terra (catastalmente identificato come magazzino) di ca. 22,20 mq lordi con accesso interno da corridoio comune e dall'esterno dall'area comune;

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni quali ingresso, vano scale, corridoio, lavanderia e locale centrale termica oltre all'area scoperta e quanto previsto dall'art. 1117 C.C..

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di Aste 33, il quale comunicava la data del 24/06/2022 concordata con l'esecutato per il sopralluogo. In tale data si procedeva all'accesso definendo le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 11/03/2022, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Treviso sez. H fg. 3

mapp. 854 sub 12 cat. A/3 cl. 4, vani 5 – sup. cat. 105 mq, escluse aree



scoperte 103 mq - R.C.€ 438,99 – via Cavini – piano 1 - **abitazione**

Bene 2

C.F. Comune di Treviso sez. H fg. 3

mapp. 854 sub 13 cat. C/2 cl. 2, mq 18 – sup. cat. 22 mq - R.C.€ 23,24 – Via Cavini – piano T – **magazzino**

N.B.: in atto di compravendita viene specificato che tale immobile risulta essere un garage (vedi cap. 4)

Oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni quali lavanderia, corridoio, ingresso, vano scale, centrale termica, ed area scoperta comune , identificati catastalmente:

C.F. Comune di Treviso sez. H fg 3

mapp. 854 sub 7 Bene Comune Non Censibile, via Cavini - P. T-1-2-3

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 854 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 42 mapp. 854 Ente urbano di mq. 698 **(all. n. 02 visura C.T.)**.

Criticità: *il magazzino identificato con il sub 13 è di fatto un garage come dichiarato nell'atto di provenienza del 2005 e ribadito nell'atto di cessione di quote del 2010 (vedi cap.4); inoltre risultano delle difformità sia sulle planimetrie catastali sia nelle tavole allegate all'ultimo progetto assentito, meglio indicate al **cap. 14.***

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio, nel suo complesso, confina a nord con i mapp.li 465 e 2688, ad



est con il mapp. 2920, a sud con il mapp.le 1513 e ad ovest con i mapp.li 535 e 665. (**all. n. 03 estratto di mappa**)

L'appartamento al piano primo mapp. **854 sub 12**, confina a nord, sud ed ovest con affaccio su area scoperta, e ad est con vano scale comune; il garage (catastalmente **magazzino**) al piano terra mapp. **854 sub 13** confina a nord con altro garage e corridoio comune, ad est con altro garage, a sud e ad ovest con area scoperta comune. (**all. n. 01.2 planimetrie**).

4) ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti inizialmente per la quota di 1/4 di proprietà con atto di compravendita in data 26 gennaio 2005 n. 86797 di rep. Notaio Maurizio Bianconi in Treviso, registrato a Treviso il 04 febbraio 2005 al n. 1375 serie 1T, trascritto a Treviso il 07 febbraio 2005 ai nn. 3488/4965, laddove veniva acquistato l'originario mapp 854 sub 2 (poi diviso). (**all. n. 04.1**)
Successivamente, veniva acquistata la restante quota di 3/4 di proprietà con atto di compravendita in data 16 febbraio 2010 al n. 99095 di rep. Notaio Maurizio Bianconi in Treviso, registrato a Treviso il 18 febbraio 2010 al n. 3027 serie 1T, trascritto a Treviso il 19 febbraio 2010 ai nn. 3797/5994. (**all. n. 04.2**)

Si precisa che in entrambi gli atti viene specificatamente dichiarato dalle parti che il garage al piano terra, pur essendo tale dalla sua costruzione, è erroneamente identificato come "sgombero/magazzino".

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile – All.

n. 05.3 Nota formalità successiva al certificato

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso



1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 04/05/2021 **Reg. Gen.** 17338 **Reg. Part.:** 11738

A FAVORE:

AMBRA SPV s.r.l. con sede in Roma c.f. 13984791007 per la quota dell'intera proprietà

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati sez. H fg. 3

mapp. 854 sub 12, nat. A/3 consistenza 5 vani, via Cavini

mapp. 854 sub 13, nat. C/2 consistenza 18 mq, via Cavini

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di proprietà

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data: 07/02/2005 **Reg. Gen.** 4966 **Reg. Part.:** 1047

A FAVORE:

Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per Azioni a Resp. Limitata con sede in Vicenza c.f.: 00204010243

Totale: € 296.000,00 **Capitale:** € 148.000,00

Comune di Treviso

Catasto Fabbricati sez. H fg. 3

mapp. 854 sub 2

(tale mappale è stato soppresso ed ha generato i mappali nn 854sub12 e sub13)

A CARICO:

Esecutato 1: per la quota di 1/4 di proprietà



Altro intestatario 1: per la quota di 1/4 di proprietà

Altro intestatario 2: per la quota di 1/4 di proprietà

Altro intestatario 3: per la quota di 1/4 di proprietà

Formalità successive alla certificazione notarile:

2) Titolo: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Data: 22/10/2021 **Reg. Gen.** 42662 **Reg. Part.:** 6917

A FAVORE:

Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f.: 13756881002 per la quota di 1/1 di proprietà

Totale: € 416.318,22 **Capitale:** € 208.159,11

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati sez. H fg. 3

mapp. 854 sub 12, nat. A/3 consistenza 5 vani

mapp. 854 sub 13, nat. C/2 consistenza 18 mq

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di proprietà

6) SERVITU' RICONTRATE

Nell'atto di provenienza si trasferisce l'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con le relative servitù attive e passive, con gli enti e gli spazi in comunione come per legge, non menzionando nulla in particolare.

Dal sopralluogo appare come l'area comune di pertinenza sia di fatto adibita a manovra per l'accesso pedonale e veicolare. Inoltre si evidenzia che Parte dell'area a cavaliere del confine con il mappale limitrofo (mapp. n.2920) è di



fatto area di manovra ed accesso al retro delle due proprietà contigue risultando parzialmente afaltata, proseguendo fino al confine nord (**vedi foto n.02**) Di tale **servitù di fatto non si trova riscontro sugli atti di provenienza**. L'accesso al complesso avviene dalla strada pubblica (via Cavini) tramite vecchia strada di lottizzazione (vicolo Cavini) che a tutt'oggi, dalla cartografia catastale, insiste a cavaliere dei confini dei mappali posti a sud e ad est di quello in oggetto. La servitù **di fatto** su tale accesso, rappresentato con tratteggio nella cartografia catastale (**all. n. 03 estratto mappa**), **non trova espresso riferimento** sugli atti di provenienza. Risulta comunque asfaltata e con sottoservizi.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 11/03/2022 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 25/06/2021 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** riscontrando una formalità non indicata dal Notaio, pertanto le medesime risultano aggiornate al 11/03/2022 come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Trattasi di un appartamento al piano primo e relativa autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni, facente parte di un Condominio denominato "Cavini" sito in Comune di Treviso, vicolo Cavini n. 7; ubicato in zona periferica, quartiere San Lazzaro. L'edificazione risale ai primi anni sessanta ed è stato realizzato con struttura in latero/cemento, copertura a due falde in latero-cemento e



manto in tegole. Si compone di 4 piani fuori terra comprendenti complessivamente n. 6 unità abitative, e al piano terra di n. 6 garage e di due locali comuni uno ad uso lavanderia ed uno adibito a centrale termica oltre ad ingressi sui due fronti e vano scale comune. L'immobile è dotato di scoperto adibito a spazio di manovra per l'accesso veicolare e pedonale pavimentato con sarone rullato, sul lato est risulta parzialmente asfaltato e gravato di servitù di fatto per il passaggio veicolare e pedonale a favore della proprietà limitrofa. Tale area risulta completamente recintata ma priva di alcun cancello d'accesso. Nel suo assieme esternamente si presenta in discreto stato conservativo sia a livello di intonaci esterni sia a livello di lattonerie. Non presenta evidenti segni di fessurazioni e/o cavillature od altri vizi apparenti che possano indicare criticità a livello statico. Le finiture generali dell'immobile risalgono all'epoca di costruzione ad eccezione delle pitturazioni esterne e rifacimento dei marciapiedi esterni effettuate in epoca più recente. L'accesso al vano scale comune avviene nei fronti nord e sud posti a quote differenti con pavimentazione in marmette, rivestimenti in marmo delle scale, ringhiere metalliche con corrimano in legno e finiture delle pareti e soffitti con idropittura. I corridoi comuni di accesso ai vani caldaia e lavanderia nonché ai garage risultano pavimentati con piastrelle ceramiche e presentano evidenti tracce di umidità ascendente sulle murature. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato in buono stato conservativo. **(foto dalla 01 alla 12)**

Lotto unico bene 1:

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso da vano scale comune, così composto: ingresso, cucina, sala pranzo, corridoio, due camere, un



ripostiglio e un bagno, sviluppante circa 104,50 mq lordi con altezza interna di circa 2,95 ml e dotato di due terrazzini (fronte sud e fronte nord) di complessivi 7,90 mq lordi.

La zona giorno e i disimpegni sono pavimentati con parchetti in legno incollati sul pavimento originale in marmette di graniglia, le camere e il ripostiglio sono pavimentati con parchetti in legno, in bagno marmette di graniglia con rivestimenti ceramici alle pareti così come in cucina; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera minima (ad eccezione del bagno in vetro singolo) dotati di persiane plastiche, gli infissi interni sono in legno tamburato così come il portoncino di ingresso; le pareti e soffitti sono finiti con idropittura e sono presenti delle contropareti in cartongesso in una delle camere. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico (da acquedotto), caldaia a gas in cucina per l'acqua calda sanitaria (priva del suo contenitore), impianto di riscaldamento centralizzato (C.T. al piano terra) con elementi radianti in ogni stanza dotati di termo valvole, sono presenti vasche imhoff sul retro del fabbricato (no allacciamento alla fognatura comunale). In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti così come indicato dall'occupante e seppur richiesta non è stato possibile visionare alcun documento sulla conformità degli stessi alla normativa vigente. I terrazzini sono pavimentati con piastrelle ceramiche, ringhiere metalliche, risultando in buone condizioni manutentive.

L'appartamento si presenta **in scadenti condizioni manutentive**, presentando principalmente importanti macchie di muffa causate da umidità per la carenza di ventilazione dei locali e scrostamenti delle pitture su gran parte delle pareti e



dei soffitti . Parte del pavimento in legno, incollato sull'originale in marmette, risulta divelto. Appare necessario un intervento atto a garantire i minimi requisiti di salubrità degli ambienti. (foto dalla n. 13 alla 22)

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano terra (catastalmente censito come magazzino) con accesso sia dal vano scale comune sia dall'area scoperta comune, sviluppante una superficie lorda di circa 22,20 mq e con altezza di circa 2,06 ml. Pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato del solo impianto elettrico, infisso interno in legno e l'accesso carrabile avviene tramite basculante in lamiera; il locale si presenta in sufficienti condizioni manutentive **■**
(foto nn. 23-24)

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **alti**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati senza titolo da conoscenti dell'esecutato.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso vedi



comunicazione prot. n. 104535 del 10/05/2022 la stessa dichiara **che non è stato possibile** individuare contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 06).**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Treviso)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Treviso all'interno della **ZTO B.2 / 263** disciplinata dall'art. 58 delle NTO vigenti. Gli immobili sono ricompresi inoltre all'interno dell'area a **moderato rischio idraulico**, art. 39 delle NTO.

Dalla Carta dei Vincoli territoriali, risulta che gli immobili ricadono all'interno del perimetro del centro edificato (L. 865/71) oltre alla conferma dell'area a moderato rischio idraulico.

(all. n. 07 Estratto tavola PI, carta dei vincoli e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Treviso)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Concessione Edilizia spec. 17/3 del 22 febbraio 1963 prog. n. 17 e prot. gen. n. 38559 inerente la nuova costruzione di un fabbricato; **(all. n. 08.1)**
- Abitabilità prot. n. 32950 del 22 novembre 1963 con relativo verbale di ispezione dei vigili sanitari; **(all. n. 08.2)**



14) **DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i



documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e dall'art. 34 bis del T.U comma 1.*

Con riferimento agli elaborati allegati all'unica C.E. rinvenuta, si riscontrano numerose difformità sia interne all'unità in oggetto sia di carattere condominiale (prospettiche, muri portanti, terrazzini e vani comuni). **(vedi grafici all. n. 09)**

Essendo tali difformità riconducibili all'epoca di realizzazione del condominio, che il titolo abilitativo è stato rilasciato in data antecedente al 01/09/1967, che è stata rilasciato il certificato di abitabilità a seguito del sopralluogo effettuato dagli ufficiali sanitari, la legittimità dello stato dei luoghi è riconosciuta ai sensi dell'art. 19 comma 5 del vigente Regolamento Edilizio che recita :

“ 5. Allegati per interventi su fabbricati esistenti e varianti:

a) Nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune, la legittimità è riconosciuta se sono presenti tutte le seguenti condizioni:

- il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di estensione dell'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale);*
- le opere siano state eseguite nel corso di nuova costruzione e/o modifica di fabbricati (ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni, ecc.), nel periodo compreso tra le date di inizio e fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;*
- per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come in uso all'epoca, in seguito al sopralluogo effettuato dagli ufficiali sanitari comunali, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato.”*



Sentito nel merito il tecnico comunale, lo stesso confermava tale circostanza.

Per quanto riguarda la **regolarità catastale** si renderà necessario provvedere all'aggiornamento di entrambe le planimetrie catastali in quanto, con riferimento all'appartamento, la camera singola è classificabile all'oggi come "ripostiglio" a causa del non raggiungimento dei 9,00 mq (dimensione minima da regolamento) mentre per quanto riguarda il magazzino al piano terra, lo stesso è di fatto un garage (come da dichiarazioni riportate nell'atto di provenienza). Si ipotizza un costo di € 100 per diritti catastali e € 800 per le variazioni catastali per complessivi **€ 900,00**

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio Gestioni Immobiliari di Fasil, lo stesso in data 22/07/2022 tramite l'avv.to Monica Marcon comunicava i seguenti dati:

1. come risulta da bilancio preventivo individuale, le spese di gestione ammontano a complessivi circa € 3.500,00 annui;
2. ad oggi risultano le seguenti pendenze riferite all'ultimo biennio:
 - a. anno **2020/2021** (bilancio consuntivo): **2.909,84 euro**;
 - b. anno **2021/2022** (bilancio preventivo): **3.357,97 euro**;

Risultando pagati i pregressi, il debito complessivo risulta di **€ 6.267,81**;

3. Inoltre dalla lettura del verbale di assemblea del 09/05/2022 appare come il condominio abbia deliberato di rivolgersi a due tecnici per una valutazione preliminare per l'eventuale accesso al Superbonus 110% con un costo indicato in **€ 500,00** ad unità più oneri;
4. lo stesso produceva le tabelle millesimali del condominio che si riassumono:



- millesimi di proprietà: **166,66/1000**

(all. n. 10 documentazione fornita dall'amm.re)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato per beni simili, risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali **elementi incrementali** la sua ubicazione in zona residenziale nell'immediata periferia , ben servita, e il buono stato manutentivo esterno del complesso. Gli **elementi decrementali** risultano la vetustà del fabbricato mai oggetto di riqualificazione, lo scadente stato manutentivo dell'unità in esame, rendendo necessario intervenire sull'immobile per sanificarlo ed adeguare l'impiantistica alle norme vigenti; l'assenza di



cancelli delimitanti l'accesso all'area comune, il gravame della servitù di fatto sulla porzione di scoperto esclusivo a est , la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale .

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Treviso sez. H fg. 3

mapp. 854 sub 12 cat. A/3 cl. 4, vani 5 – sup. cat. 105 mq, escluse aree scoperte 103 mq - R.C.€ 438,99 – via Cavini – piano 1 - **abitazione**

Bene 2: C.F. Comune di Treviso sez. G fg. 1

mapp. 854 sub 13 cat. C/2 cl. 2, mq 18 – sup. cat. 22 mq - R.C.€ 23,24 – Via Cavini – piano T – **magazzino**

nei valori viene ricompresa la quota di comproprietà sulle parti comuni



Rapporti mercantili:

appartamento e garage – piena proprietà

sup. comm. appar. P1 mq 104,50 x 1 = 104,50 mq

sup. comm. terraz. P1 mq 7,90 x 0,3 = 2,40 mq

sup. comm. garage PT mq 22,20 x 0,5 = 11,10 mq

Totale 118,00 mq x 650,00€/mq = € 76.700,00

Valore di stima all'oggi *considerato il bene libero,*

privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo € **76.700,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) pratica aggiornamento catastale € 900,00

2) spese condominiali ultimo biennio e spese straordinarie

già deliberate € 6.767,81

Più probabile valore di mercato all'oggi € **69.032,19**

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 13.806,44

Valore vendita forzata € **55.225,75**

arr.ti a € 55.200,00 (diconsi euro cinquantacinquemiladuecento/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 18/07/2022

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF



All. doc. 02 Visure catastali storiche CT
All. doc. 03 Estratto di mappa
All. doc. 04.1 Atto di provenienza rep. 86797 del 2005
All. doc. 04.2 Atto di provenienza rep. 99095 del 2010
All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità
All.doc. 05.2 Certificato Notarile
All.doc. 05.3 Nota iscrizione successiva al certificato notarile
All. doc. 06 Informazioni contratti Agenzia Entrate
All. doc. 07 Estratto PI, vincoli e NTO
All. doc. 08.1 Concessione Edilizia n. 17/3 del 1963 e relativi grafici
All. doc. 08.2 Abitabilità del 1963
All. doc. 09 Indicazione di massima delle difformità riscontrate
All. doc. 10 Documentazione amministratore di condominio
All.doc. 11 Documentazione fotografica

