

Tribunale di Treviso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
CTU - Geom. Giuseppe Alban - albo consulenti del Tribunale di Treviso n. 536
via S. Antonio 5/3 - 31049 Valdobbiadene TV - e.mail: gm.alban@libero.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 276/2019

udienza 09/02/2022

G.E. dott.ssa Alessandra Burra

C.T.U. geom. Giuseppe Alban

promossa da :

con avv. Stefano Esposito
Viale Verdi n. 23 - 31100 Treviso - TV

contro :

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO



vista dell'affaccio Est dell'appartamento oggetto di esecuzione



Premessa, i beni staggiti sono costituiti da un appartamento posto al quarto piano e un garage al piano terra, oltre a ciò sono comprese le quote millesimali condominiali di pertinenza, per quanto sopra configurabili come **unico lotto**.

- QUADRO RIASSUNTIVO -

Lotto Unico
Appartamento al piano quarto e garage piano terra

<i>ubicazione :</i>	Treviso (TV) Viale IV Novembre n. 80 – scala B
<i>disponibilità :</i>	Occupato dall'esecutato
<i>stato di conservazione:</i>	Discreto
<i>descrizione catastale :</i>	Comune di Treviso (TV) Catasto Fabbricati – Sez. F - Foglio 1 <u>m.n. 1931 sub 235</u> cat. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. € 724,33 viale IV Novembre – piano 4 <u>m.n. 1931 sub 175</u> cat. C/6 cl. 5 cons. mq. 18 R.C. € 74,37 viale IV Novembre – piano T
<i>proprietà attuale :</i>	 Proprietario per la quota di 1/1
<i>quota pignorata :</i>	quota di 1/1 del diritto di proprietà
<i>titolo di provenienza :</i>	Compravendita in data 30.12.2016 a rep. 162305 del notaio Domenico Curione da Treviso e ivi registrata il 09.01.2017 al n.353 e trascritta a Treviso il 09/01/2017 ai n. 1168/865.
<i>descrizione sommaria:</i>	Appartamento posto al quarto piano con garage al piano terra, immobili posti all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Carlo Alberto"; oltre a ciò sono comprese in quote millesimali gli spazi e le parti comuni, la costruzione è stata realizzata negli anni 1963-65. All'appartamento si accede tramite un vano scale e ascensore condominiali, al garage al piano terra si accede direttamente dall'area scoperta condominiale; al piano quarto troviamo l'appartamento composto da: ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno e un ripostiglio;
Valore per la piena proprietà degli immobili:	
Valore di Stima :	----- € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00) - -

PERIZIA DI STIMA

1) Ubicazione

L'appartamento, il garage, gli accessori e le aree coperte e scoperte condominiali, oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati in :

Comune di Treviso (TV) viale IV Novembre n. 80.



Il compendio immobiliare nel quale è inserito l'appartamento è ubicato fuori delle mura del centro storico di Treviso lungo il viale IV Novembre che conduce a Silea nelle vicinanze della zona "fiera". L'area ove insistono gli immobili è comoda ai principali servizi in genere.

accesso agli immobili:

l'accesso carrabile e pedonale agli immobili avviene, tramite un ingresso, dal viale IV Novembre; dall'area scoperta condominiale si accede direttamente al garage posto al piano terra e all'appartamento posto al quarto piano tramite una scala e un ascensore condominiale, il tutto come da foto seguenti:



accesso da Viale IV Novembre

2) Identificazione Catastale Attuale

Comune di Treviso (TV)

Catasto Fabbricati – Sez. F - Foglio 1

m.n. 1931 sub 235 cat. A/2 cl. 5 vani 5,5
R.C. € 724,33 viale IV Novembre – piano 4

Catasto Fabbricati – Sez. F - Foglio 1

m.n. 1931 sub 175 cat. C/6 cl. 5 mq. 18
R.C. € 74,37 viale IV Novembre – piano T

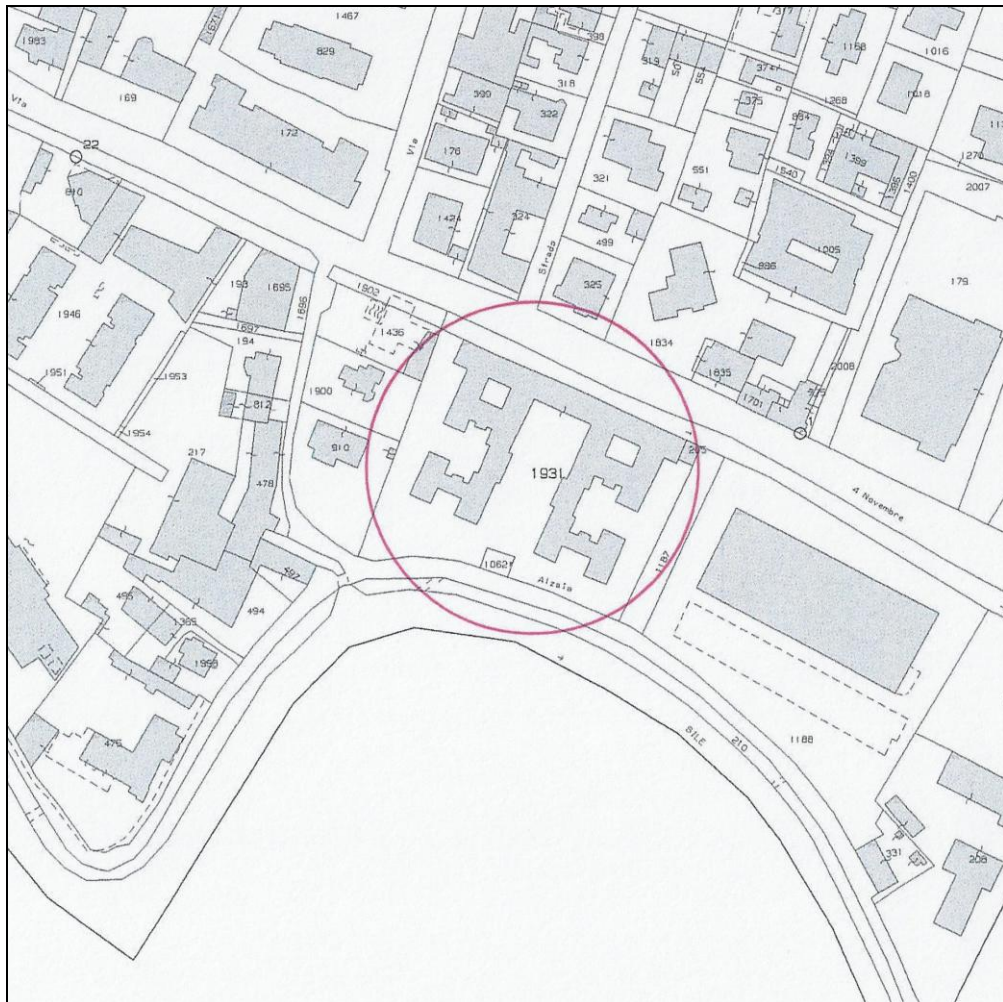


ditta proprietaria : XXXXXXXXXX

Proprietario per la quota di 1/1

L'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari, mapp. 1931 sub 235 e 175 al Catasto derivano da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le planimetrie catastali delle unità 1931 sub 235 e 175 staggite, depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati, corrispondono allo stato di fatto; confini dell'intero fabbricato: a Nord con viale IV Novembre , a Est con m.n. 1187, a Sud con via Alzaia e a Ovest con m.n. 1436-1900, salvi altri e più precisi.



Estratto di mappa - Catasto Terreni – Comune di Treviso – Foglio 31 mapp. 1931

L'area coperta e scoperta, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, è altresì identificata al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) Foglio 31 mappale 1931 - ente urbano di mq. 6.586.



3) Provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare mappali 1931 sub 235 e 175 – Sez. F Foglio 1 del Comune di Treviso - Catasto Fabbricati, **sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:**

- Compravendita in data 30.12.2016 a rep. 162305 del notaio Domenico Curione da Treviso e ivi registrata il 09.01.2017 al n. 353, trascritta a Treviso il 09/01/2017 ai n. 1168/865. .

4) Descrizione dell'unità immobiliare:

4.1) Caratteristiche generali :

L'appartamento posto al piano quarto e il garage posto al piano terra, oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati lungo il viale IV Novembre (quartiere Fiera di Treviso), nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso; l'accesso carraio e pedonale al complesso edilizio avviene direttamente dal Viale IV Novembre, dall'area scoperta condominiale poi si accede alla scala condominiale e al garage posto al piano terra; il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni staggiti ha una forma articolata di considerevoli dimensioni, vi insistono unità residenziali – commerciali e direzionali, sono presenti parcheggi esterni all'edificio in modesta quantità; il fronte principale del complesso immobiliare si affaccia sul viale IV Novembre a Nord/Est, a Sud/Ovest sulla via Alzaia e il fiume Sile; l'appartamento oggetto di esecuzione si affaccia a Est e Ovest sugli spazi interni condominiali. Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1963/65 e versa in un discreto stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento e del garage:

L'appartamento è posto al piano quarto e vi si accede, dall'ingresso comune, tramite un vano scala e ascensore condominiali che collegano tutti i piani, ha un'altezza di mt. 2,80 ed è composto da: un ingresso/corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio e due terrazzini; il garage è posto al piano terra, vi si accede dallo scoperto condominiale e ha una altezza di mt. 2,40.

I locali staggiti nel complesso presentano un discreto aspetto strutturale.

4.2) Finiture esterne:

Le facciate esterne del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate, il tutto in discreto stato di conservazione.



I serramenti esterni dell'appartamento sono costituiti da: persiane in pvc e finestre costituite da telai in legno con specchiature in vetro semplice, il portoncino d'ingresso è in legno, la porta del garage è in profilato metallico.

finiture interne:

La realizzazione del complesso immobiliare, e quindi degli immobili staggiati, come precedentemente detto, risale all'anno 1963/65; le costruzioni in tale periodo venivano realizzate con una mediocre attenzione sia ai materiali usati che in generale all'impiantistica e finiture in genere. Generalmente lo stato attuale delle finiture interne dell'appartamento sono mediocri, non si sono rilevate particolari problematiche derivanti da infiltrazioni d'acqua, umidità o altro.

Vista interna zona soggiorno/pranzo



pavimenti e rivestimenti :

I pavimenti dei locali abitabili sono in marmo, in legno per le camere, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, sempre in piastrelle sono i rivestimenti della cucina, il pavimento del garage è in calcestruzzo.

L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in discrete condizioni.

serramenti :

I serramenti esterni sono costituiti da finestre/portefinestre composte da telai in legno con specchiature in vetro semplice, esternamente alle porte/finestre sono presenti persiane in pvc.

I serramenti interni sono composti da porte tamburate in legno.

4.3) Tipologia e struttura:

L'appartamento é costituito da strutture portanti verticali in laterizio e c.a., dello spessore medio di cm. 45 ; i solai sono in laterocemento; i divisori interni sono in laterizio di spessore variabile; la copertura del condominio è prevalentemente piana con superficie coperta da guaina bituminosa.

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel rispetto delle normative costruttive dell'epoca di costruzione.

4.4) Impianti:

- L'impianto di adduzione dell'acqua potabile/sanitaria è dall'acquedotto Comunale;
- L'appartamento staggito per il riscaldamento dispone della caldaia centralizzata del condominio; per l'acqua calda/sanitaria è dotato di un bollitore a resistenza elettrica;
- L'appartamento è allacciamento alla rete ENEL;
- Si è rilevato l'allacciamento alla rete telefonica fissa;
- E' presente un condizionatore a parete nella zona giorno.

E' da verificare l'impiantistica elettrica e termoidraulica per i necessari adeguamenti alla normativa vigente.

4.5) Stato manutentivo:

Lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto, non si sono rilevate, come detto in precedenza, particolari o evidenti problematiche del caso.

4.6) Stato dell'immobile:

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato.



4.7) Condominio

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è condominiale; come da mia richiesta l'amministratore condominiale mi comunicava tramite mail che al 31.12.2021 risultano pendenti spese condominiali per € 15.478,21, oltre a ciò risultano pendenti ulteriori € 815,19 per lavori sui cornicioni, lavori ai quali l'esecutato non ha aderito; le quote millesimali spettanti agli immobili oggetto della presente esecuzione sono pari a: 6,75; le spese medie condominiali annue a carico della proprietà sono pari a € 2.200,00; comunica poi l'amministratore che in data 16.09.2021 l'assemblea condominiale ha deliberato interventi di manutenzione straordinaria riguardanti i cornicioni (€ 10.505,00) e altri consistenti interventi: terrazzini, bonus facciate, coibentazioni, ecc. (si allega delibera dell'assemblea in merito per i dettagli).

4.8) Classificazione energetica degli immobili:

Dall'esame dell'atto di provenienza troviamo allegato l'APE, valido fino al 05.11.2026, che indica l'appartamento ricadente in classe energetica "E".

5) Autorizzazioni edilizie e regolarità urbanistica:

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito in base al seguente titolo rilasciato dal Comune di Treviso: Licenza Edilizia – Prog. n. 2 – gen. n. 22528 C.E. 12/27 rilasciata in data 09.08.1962 per la costruzione del complesso immobiliare, successivamente sono state presentate varianti autorizzate dal Comune in data 08.10.1963 – 23.06.1964 – 14.01.1965 e 23.02.1965, è stata poi rilasciata Licenza Edilizia prot. 1599/57/Ev/ZC in data 16.01.1966 per la realizzazione della recinzione esterna del condominio per la parte prospiciente il fiume Sile; si precisa inoltre che:

- E' stato rilasciato per gli immobili staggiti certificato di Abitabilità n. 30348 prot. gen. in data 24.12.1965;
- E' stata rilasciata Concessione in Sanatoria prot. gen. n. 41643-86 in data 30.05.1989 per difformità prospettiche generalizzate e parti comuni condominiali;

Si è rilevato sul posto che le altezze dell'appartamento – mt. 2,80 - sono inferiori a quelle indicate nelle tavole progettuali agli atti del Comune – mt. 3,15; ciò deve attribuirsi al fatto che sono stati sovrapposti nuovi pavimenti a quelli originari sottostanti.

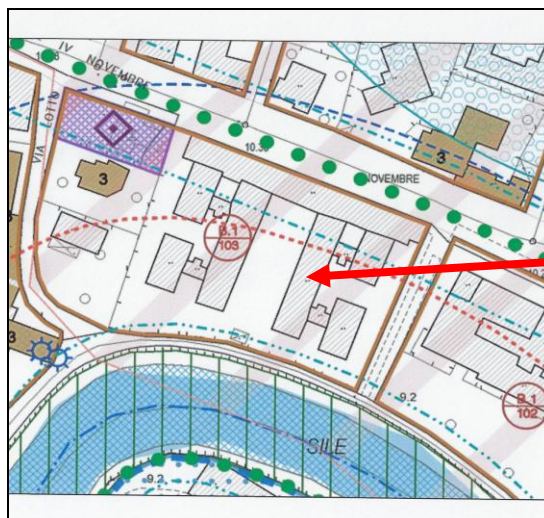
Le unità immobiliari in questione, per quanto sopra e per quanto ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di Treviso, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti



di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc.. In relazione alle verifiche effettuate, si precisa comunque che, 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 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.

L'area, secondo il vigente P.I., ricade in ZTO – B1 – residenziale:

Inquadramento zona sul P.I. del Comune di Treviso del complesso immobiliare



6) Consistenza degli immobili

Le unità immobiliari, ad uso abitazione e il garage, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

➤ **Superfici appartamento e garage:** (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

abitazione al Piano quarto	circa mq	78,00
terrazzini al Piano quarto	circa mq	7,90
garage - Piano terra	circa mq	18,00

➤ **Superficie Commerciale:** come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

abitazione – garage (S.E.L.)

abitazione - P. quarto	mq	78,00 x 1,00 =	mq.	78,00
terrazzini - P. quarto	mq	7,90 x 0,30 =	mq.	2,37
garage - P. terra	mq	18,00 x 0,50 =	mq.	9,00
<u>Totale Superficie Commerciale (arr.ta)</u>				<u>MQ. 89,00</u>

7) Penalità dell'immobile

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo punto 9) si fa presente che non sussistono particolari penalità, se non le seguenti (aspetti negativi) :

- necessita di adeguamenti degli impianti elettrico e termoidraulico alle normative vigenti, della sistemazione dei serramenti ecc.; tali interventi (esclusi quelli condominiali) **si ritiene che comportino una spesa di circa 200,00 €/ mq. della superficie commerciale su riportata;**
- ai fini della classificazione energetica ricade, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "E";

8) Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.



Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.**

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto **procedimento sintetico**; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

9) Valutazione dell'immobile

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso insiste, ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare **comprese le parti/quote comuni condominiali.**

UN VALORE A CORPO DI € 80.100,00
DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%..... € 16.020,00

VALORE STIMATO DI VENDITA	€ 64.000,00	(arrotondato)
---------------------------------	-------------	---------------

Diconsi Euri sessantaquattromila/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 900,00 (Euro novecento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/mq è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 7 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare **e la vetustà dell'immobile**,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona, quanto rilevato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare,
- vista la vendita forzata dei beni.

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



10) Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli

- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 4744/2019 in data 03.06.2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di pubblicità immobiliare in data 19.06.2016 al n. 23485/16569, a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] il tutto gravante sui beni oggetto di esecuzione.

Eseguite visure aggiornate c/o la Conservatoria non si sono rilevate ulteriori annotazioni in merito ai beni oggetto di pignoramento:

Valdobbiadene, lì 03/01/2022

***L'ausiliario del G.E.
f.to geom. Giuseppe Alban***

Allegati su distinti file:

- 1) Estratto di mappa - Catasto Terreni,
- 2) Planimetrie Catasto Urbano,
- 3) Visure Catastali,
- 4) Estratto dal P.I. del Comune di Treviso,
- 5) Abitabilità,
- 6) Atto di provenienza,
- 7) Foto,
- 8) Delibera assemblea condominiale per lavori straordinari programmati,
- 9) Scheda sintetica del lotto.

