

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 277/2021**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo BIANCO**

promossa da

**Creditore procedente**

██████████ *quale cessionaria di* ██████████

*tramite la procuratrice speciale* ██████████

*con gli avvocati R. Calbresi e E. Gaboardi della "Ozim S.r.l. Società tra avvocati"*

contro

**Esecutata n.1**

*non costituita*

\* \* \* \* \*

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

**INDICE**

<b>1. Incarico .....</b>	<b>pag. 3</b>
1.1. Estremi della procedura e dell'incarico .....	pag. 3
1.2. Affidamento ed assunzione dell'incarico .....	pag. 4
1.3. Quesiti posti al perito stimatore .....	pag. 5
1.4. Modalità di espletamento dell'incarico .....	pag. 6
1.5. Criteri e metodologie di analisi e di stima .....	pag. 8
<b>2. Individuazione degli immobili e della proprietà .....</b>	<b>pag. 10</b>
2.1 Individuazione generale .....	pag. 10
2.2 Individuazione catastale .....	pag. 11



2.3	Intestazione della proprietà .....	pag. 11
2.4	Provenienza .....	pag. 11
<b>3.</b>	<b>Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso .....</b>	<b>pag. 12</b>
3.1	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli .....	pag. 12
3.2	Limitazioni, vincoli e servitù .....	pag. 12
3.3	Stato di possesso degli immobili .....	pag. 13
3.4	Oneri e pesi di carattere economico .....	pag. 13
<b>4.</b>	<b>Descrizione ed analisi degli immobili .....</b>	<b>pag. 14</b>
4.1.	Descrizione generale .....	pag. 14
	- Localizzazione e confini .....	pag. 14
	- Tipologia e dimensioni .....	pag. 14
	- Finiture ed impianti .....	pag. 14
	- Stato di conservazione .....	pag. 15
	- Certificazioni relative agli immobili .....	pag. 15
	- Attestato di Prestazione Energetica .....	pag. 15
	- Altre note meritevoli di segnalazione .....	pag. 16
4.2.	Destinazione urbanistico-edilizia .....	pag. 16
4.3.	Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia .....	pag. 16
	- Atti amministrativi .....	pag. 16
	- Documentazione catastale .....	pag. 17
	- Conformità delle opere alla documentazione depositata .....	pag. 17
	- Conclusioni .....	pag. 17
4.4.	Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti .....	pag. 17
<b>5.</b>	<b>Stima dei valori degli immobili .....</b>	<b>pag. 18</b>
5.1.	Valutazione analitica delle consistenze .....	pag. 18



- Calcolo superfici utili nette ..... pag. 18  
- Calcolo superfici commerciali ragguagliate ..... pag. 19  
- Individuazione dei parametri unitari di riferimento ..... pag. 19  
5.2 Stima del valore di mercato ..... pag. 20  
5.3 Stima del valore di vendita forzata ..... pag. 20  
**6. Elenco allegati** ..... pag. 22

\* \* \* \* \*

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

### **1. INCARICO.**

#### **1.1 - Estremi della procedura e dell'incarico.**

Sulla base dell'Atto di precetto notificato in data 05/05/2021, in data 22/06-12/07/2021 veniva notificato all'esecutata (ad ultimo tramite deposito presso Casa Comunale di Cavaso del Tomba) l'Atto di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso Rep.n.3326/2021 del 18/06/2021 successivamente trascritto presso L'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/08/2021 ai nn. Gen.32606 e Part.22518; ancora successivamente, in data 02/07/2021 veniva iscritta a ruolo la causa con affidamento al giudice dott.ssa Alessandra Burra e in data 23/07/2021 veniva depositata Istanza di vendita in cui compaiono, contro gli esecutati n.1 e n.2, i seguenti soggetti:

- **creditore procedente:** [REDACTED] (quale cessionaria di [REDACTED] [REDACTED] a sua volta cessionaria di [REDACTED]) rappresentata dalla procuratrice speciale [REDACTED] che ha nominato quali difensori gli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi soci ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati" di Milano.



- **ulteriori creditori intervenuti:** non risultano altri creditori intervenuti.

Con decreto in data 23/03/2022 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe dott.ssa Alessandra Burra ritenuta, tra l'altro, la necessità di procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, nominava quale esperto stimatore per la redazione della stima ex art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. lo scrivente Pietro Mascherin (c.f.: MSCPTR64C02L407X) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. Industriale, fissava quale data per l'udienza di comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. il giorno 09/11/2022 ad ore 11,00 e ricordava all'esperto il termine di trenta giorni prima di detta udienza per la trasmissione alle parti di copia della perizia di stima ed al creditore procedente, al debitore e ad eventuali intervenuti che avrebbero potuto depositare alla suindicata udienza note alla relazione dell'esperto purché avessero provveduto almeno quindici giorni prima ad inviarne copia allo stesso via posta ordinaria o elettronica.

In data 01/09/2022 l'esecuzione veniva definitivamente affidata al giudice dott. Leonardo BIANCO il quale rinviava l'udienza per la vendita al giorno 15/03/2023 (con spostamento dei vari termini intermedi) e ancora successivamente al giorno 08/06/2023.

### **1.2 – Affidamento ed assunzione dell'incarico.**

In data 25/03/2022, e dunque entro il termine dei quindici giorni successivi alla nomina fissato dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente perito provvedeva ad accettare formalmente l'incarico depositando per via telematica il relativo



giuramento.

I quesiti posti all'esperto stimatore sono quelli contenuti nella nota "*Chiarimenti relativi all'art.173 bis disp.att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L.n. 83/2015*" redatta dal Tribunale di Treviso ed allegata al decreto di nomina.

### **1.3. Quesiti posti al perito stimatore.**

I quesiti posti all'esperto stimatore sono quelli contenuti nella nota "*Chiarimenti relativi all'art.173 bis disp.att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L.n. 83/2015*" redatta dal Tribunale di Treviso ed allegata al decreto di nomina.

In sintesi il perito stimatore previo ritiro della documentazione presente in Cancelleria deve: 1) verificare la completezza della documentazione agli atti e provvedere alla sua integrazione con particolare riguardo a quanto necessario per l'esatta individuazione del bene (mappe e visure catastali), per la verifica e l'accertamento della sua legittimità urbanistico-edilizia, della sua provenienza e dello stato della iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; 2) verificare l'esattezza dei dati contenuti nel pignoramento e se gli stessi consentono una individuazione certa ed univoca del bene pignorato evidenziando eventuali contraddizioni e/o imprecisioni; 3) effettuare sopralluogo presso l'immobile pignorato descrivendone accuratamente indirizzo, caratteristiche interne ed esterne, superfici lorde e nette, volumi, confini catastali, eventuali pertinenze ed accessori nonché eventuali compartecipazioni di proprietà a parti comuni; 4) verificare la conformità urbanistico-edilizia del bene (compresa la sussistenza del certificato di agibilità) indicandone l'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti ed individuando eventuali opere abusive indicandone l'eventuale possibilità di sanatoria ed i costi relativi; 5) procedere, ove necessario e dopo segnalazione ed autorizzazione da parte del giudice, alla regolarizzazione dell'immobile dal punto



di vista catastale; 6) accertare se l'immobile è divisibile (specie nel caso sia pignorato pro quota) e se l'operazione sia conveniente ai fini della procedura; 7) accertare se sull'immobile insistono diritti di abitazione e/o occupazione legittimamente opponibili alla procedura indicandone eventualmente durata e scadenza; 8) indicare l'eventuale insistenza sugli immobili di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, demaniali, usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 9) accertare la sussistenza di oneri o vincoli di natura condominiale; determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c.; effettuare opportuna e completa documentazione fotografica dell'immobile; 10) ai sensi dei commi 376, 377 e 378 della legge n.178/2020 accertare 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 qual caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato;

#### **1.4 - Modalità di espletamento dell'incarico.**

A seguito dell'assunzione dell'incarico lo scrivente perito ha proceduto in primo luogo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. riscontrando la parziale carenza della stessa.

In particolare riscontrava come i certificati ventennali allegati alla procedura e depositati in Cancelleria del Tribunale risultavano aggiornati alla data del 03/08/2021 e dunque non si potevano ritenere sufficientemente aggiornati.

Riscontrava altresì la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione) e l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione tecnica (planimetrie catastali, progetti comunali,



concessioni edilizie, ecc.) peraltro necessaria per la verifica della legittimità e della congruità dello stato di fatto alla normativa urbanistico edilizia e l'eventuale sussistenza di vincoli di natura ambientale, storica e paesaggistica.

Ad ultimo rilevava l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione relativa ad eventuali oneri e pesi di carattere economico (per esempio spese condominiali insolute) e/o a obbligazioni di carattere giuridico (contratti di affitto e/o comodato legalmente opponibili, diritti di prelazione, ecc.).

Data la mancanza o l'inadeguatezza della documentazione sopra descritta lo scrivente si attivava per il suo recupero e/o aggiornamento effettuando:

- in data 14/05/2022 accesso presso lo studio del notaio Alessandro Sartorio di Conegliano per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile;
- in data 21/04/2022 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate per immobile e/o soggetto, estratti di mappa, planimetrie catastali, eventuali elaborati planimetrici con elenco e dimostrazione subalterni);
- in data 18/05/2023 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per la verifica e l'aggiornamento delle *visure ipotecarie* agli atti;
- in data 28/06/2022 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Conegliano per la verifica della situazione urbanistico-edilizia ed il recupero della documentazione tecnica relativa al progetto autorizzato;
- in data 19/10/2022 accesso presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per la verifica di eventuali atti privati (contratti di locazione, comodato, ecc.) in essere;



– in data 28/06/2022 e successivamente 17/05/2023 accesso presso l' [REDACTED] [REDACTED] che segue l'amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione per la verifica della situazione economica dell'esecutato nei confronti del condominio.

A seguito dell'attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita – che viene più oltre elencata ed allegata – lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data (28/06/2022) previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato l'accesso forzoso presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 19/05/2023, redatta ed ultimata la perizia l'invio di copia dell'elaborato e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori procedenti e/o intervenuti, debitore, anche se non costituito, ed al custode) con l'invito a far pervenire eventuali note di osservazione entro il termine non superiore ai **quindici** giorni;
- in data 26/05/2023 il recepimento di alcune brevi note da parte dei procuratori del creditore procedente a seguito delle quali sono stati corretti alcuni errori di battitura ed è stata data risposta – con inserimento della precisazione all'interno del paragrafo sulla conformità urbanistica – ad un quesito relativo all'eventuale necessità di richiedere una nuova agibilità dei locali (a seguito della presentazione di una pratica di sanatoria relativa alle facciate del condominio);
- in data odierna, *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita*, il deposito telematico dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati e delle eventuali controdeduzioni alle osservazioni presentate.

### **1.5 - Criteri e metodologie di analisi e di stima.**

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al



più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura, grado di manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l'Agenzia del Territorio).

Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene *libero da pregiudizi* e dunque sottraendo a quest'ultimo i costi necessari ad eventuali ripristini e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che viene applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio.

In linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (con altezze medie inferiori a ml 2,70 o andamento inclinato dei soffitti), al 50% le



superfici accessorie (magazzini, garage, sottotetti e cantine), al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% i posti auto scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata (10% se superfici inferiori a 200 mq e 2% se maggiori di 400).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

## **2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.**

### **2.1 - Individuazione generale.**

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono costituite da un appartamento al piano primo (con estensione di un ripostiglio al piano interrato) e da un posto auto al piano interrato del condominio “Dei Mille” sito a Conegliano (TV) in Via dei Mille n.30.

Dette unità confinano con: quanto all'appartamento per la porzione (appartamento) al piano primo in senso orario: a sud, sud-ovest, ovest, nord-ovest con proiezione su area scoperta comune, a nord, nord-est, est e sud-est con altri subalterni stesso mappale (appartamenti) e con vano scale condominiale; quanto alla porzione (magazzino) al piano interrato: a sud, sud-ovest ed ovest con terrapieno, a nord-ovest e nord con posto auto di proprietà, a nord-est, est e sud-est con altri subalterni (magazzini) stesso mappale e con corridoio comune; quanto al posto auto al piano interrato, in senso orario, a sud, sud-ovest ed ovest con terrapieno, a nord-ovest con altro posto auto, a nord, nord-est, ed est con area di manovra condominiale, a sud-sud-est con magazzino di proprietà e con corridoio comune.

Le unità immobiliari hanno diritto alla quota proporzionale di proprietà delle aree coperte e scoperte, del lastrico solare e delle altre parti ed impianti comuni dell'edificio di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. e dal regolamento di



condominio.

## **2.2 - Individuazione catastale.**

I sopra descritti immobili risultano attualmente così censiti presso l’Agenzia del Territorio di Treviso:

- Comune di Conegliano, Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 9, Particella 352, Sub. 8, Viale Dei Mille Rovai n.30, piani S1-1, Categoria cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Sup.cat. mq 95 (escluse aree scoperte 94), Rendita euro 604,25 (appartamento);
- Comune di Conegliano, Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 9, Particella 352, Sub. 42, Viale Dei Mille Rovai n.30, piano S1, Categoria cat. C/6, Classe 4, Consistenza mq 12, Sup.cat. mq 12, Rendita euro 43,88 (garage).

Le unità immobiliari hanno diritto alla quota proporzionale di proprietà delle aree e delle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell’art. 1117 C.C. quali fondazioni, muri maestri, tetto ed area scoperta del fabbricato nonché sulle parti ed impianti comuni descritti nel Regolamento di Condominio.

## **2.3. Intestazione della proprietà.**

Le unità immobiliari sopra individuate sono attualmente intestate per intero (1/1) alla esecutata n.1.

## **2.4 - Provenienza.**

Gli immobili periziati sono pervenuti all’attuale proprietaria (esecutata) per 1/2 della proprietà (in comunione legale dei beni con l’allora coniuge per atto di Compravendita in data 04/10/2005 a firma del notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV) (Rep.n.37248, Racc.n.17746) registrato a Conegliano il 10/10/2005 al n.3622 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di



Treviso il 11/10/2005 ai nn. Gen.45300 e Part.27096, per il restante 1/2 in virtù di attribuzione in sede di sentenza di divorzio del Tribunale di Treviso (“Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni” - Rep.n.9527/2011 del 23/06/2011) trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso in data 02/05/2012 ai nn. Gen.n.13069 e Part.n.9626.

### **3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.**

#### **3.1 - Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.**

Dalle visure telematiche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 18/05/2023 risultano le seguenti:

##### **• Iscrizioni:**

- Iscrizione del 11/10/2005 (Gen.n.45301, Part.n.10648) per Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 04/10/2005 a rogito notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV) (Rep.n.37249, Racc.n.17747) a favore di [REDACTED] [REDACTED] per complessivi euro 390.000,00 (di cui 130.000,00 di capitale);
- Iscrizione del 24/03/2021 (Gen.n.11100, Part.n.1623) - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep.n.3740 del 05/11/2020 a favore del [REDACTED] per complessivi euro 20.000,00 di cui 7.333,15 di capitale);

##### **• Trascrizioni:**

- Trascrizione del 02/08/2021 (Gen.n.32606, Part.n.22518) nascente da pignoramento immobiliare del 12/07/2021 dell’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (Rep.n.3326) a favore di [REDACTED];

#### **3.2 - Limitazioni, vincoli e servitù.**

Sugli immobili periziati non insistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario.



### **3.3 - Stato di possesso e di occupazione degli immobili.**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone e l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate non ha fatto rilevare l'esistenza di contratti di locazione, comodato o altro tipo che possano essere legalmente opponibili alla procedura.

Attualmente l'immobile risulta a disposizione del custode nominato.

### **3.4 - Oneri e pesi di carattere economico.**

#### **• Debiti nei confronti del Condominio.**

Dalla documentazione acquisita presso l'amministrazione condominiale risultano, alla data di redazione della presente perizia, le seguenti posizioni debitorie:

debito relativo all'ultimo bilancio consuntivo (01/06/2021-31/05/2022)	€ 3.112,14
debito relativo al bilancio preventivo in corso (01/06/2022-31/05/2023)	€ 1.466,49
Spese esigibili dal futuro nuovo proprietario (alla data attuale)	€ <b>4.578,63</b>
Ulteriore debito nei confronti del condominio	€ 5.580,41
Debito complessivo nei confronti del condominio	€ <b>10.159,04</b>

Per la normativa vigente il futuro acquirente/proprietario dovrà rispondere delle spese relative alle due ultime annualità (ultimo bilancio chiuso e bilancio in corso) e pertanto, stando alla documentazione fornita, per il caso in esame ed alla data di redazione della presente, per un importo di euro complessivi euro 4.578,63 (diconsi euro quattromilacinquecentosettantottovirgolasessantatre) (saldo bilancio 2021-2022 euro 3.112,14 e preventivo 2022-2023 per euro 1.466,49).

Sempre l'amministrazione condominiale ha comunicato che non sono in preventivo aumenti di spese (rispetto a quanto eventualmente già inserito nel bilancio di previsione) né tanto meno interventi e/o lavori di natura straordinaria sull'immobile.



## **4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.**

### **4.1 - Descrizione generale.**

● **Localizzazione.** Le unità immobiliari oggetto di stima sono rappresentate da un appartamento sito al primo piano (con annesso piccolo magazzino al piano interrato) e da un posto auto al piano interrato del condominio “Dei Mille” sito nella prima periferia di Conegliano (TV) e precisamente in via dei Mille n.30.

Tale condominio è stato realizzato nella prima metà degli anni '70 su sei piani fuori terra (di cui il primo adibito ad attività commerciali e gli altri cinque a residenza con un totale di venti appartamenti nel numero di quattro per piano) ed uno interrato con 22 posti auto e diversi magazzini. La costruzione insiste su un'area scoperta comune parzialmente recintata ed è dotata di un accesso pedonale ed uno carraio (rampa per l'accesso al piano interrato).

La struttura generale del fabbricato è a telaio in c.a. con tamponamenti esterni in muratura di blocchi in laterizio e partizioni interne in forate sempre di laterizio.

● **Descrizione del bene.** L'immobile periziato è costituito da un appartamento al piano primo (con estensione di un magazzino al piano interrato) di circa 92 mq (92,51) commerciali e 82 mq (82,18) utili netti costituito da un ingresso (mq 7,31), una lavanderia (mq 2,37), un ripostiglio (mq 1,17), un soggiorno (mq 18,98), una cucina (mq 10,24), un disimpegno (mq 4,52), due camere da letto (mq 16,30 e 14,01), un servizio igienico (mq 4,15), una terrazza (mq 2,80) ed un magazzino al piano interrato (mq 2,70); annesso all'appartamento un posto auto al piano interrato (mq 12,00).

● **Finiture ed impianti.** Le parti comuni (vano scala) sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e scalini in marmo, serramenti in alluminio, impianti (luce e citofonico) sottotraccia ringhiere in ferro con corrimano in legno.



Il vano scale condominiale è dotato di ascensore.

L'appartamento presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti in marmo in ingresso, nel disimpegno e nel soggiorno, in ceramica in cucina, in legno nelle camere, in ceramica (come pure i rivestimenti) nel servizio igienico; serramenti esterni in legno senza vetrocamera e tapparelle avvolgibili in plastica quelli interni in legno tamburato ad anta liscia in noce così come il portoncino di ingresso all'alloggio; l'impianto di riscaldamento così come quello di produzione acqua calda sanitaria sono di tipo centralizzato con contacalorie; gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma; non sono presenti impianti di condizionamento e allarme.

● **Stato di conservazione.** Sia il fabbricato nel suo complesso che l'unità periziata versano in un discreto stato di conservazione. Nel complesso il condominio risulta pulito e in ordine mentre l'appartamento, in cui sono ancora presenti del mobilio e delle suppellettili, risulta abbandonato e quindi in disordine e non perfettamente pulito ma nel complesso in discerto stato.

● **Certificazioni relative agli immobili.** Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che comunque, per quanto è stato possibile visionare, risultano efficienti ed a norma.

● **Attestato di Prestazione Energetica.** In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati



interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa. Come da incarico del giudice l'attestato di prestazione energetica verrà eventualmente redatto dall'esperto successivamente all'aggiudicazione del bene.

- **Altre note meritevoli di segnalazione.** Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare.

#### **4.2 - Destinazione urbanistico-edilizia.**

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Treviso in “**Zona C1.1 – di mantenimento**”. Per destinazioni d'uso, modalità di intervento, indici edilizi, e norme di riferimento si rimanda agli articoli delle N.T.A.. Ai fini della presente perizia di stima si evidenzia solamente che la potenzialità edificatoria del lotto risulta già interamente assorbita dalla costruzione esistente e pertanto possono essere realizzati solamente gli eventuali interventi previsti dalla L.R. n.14 del 2009 come prorogata dalla L.R. 13 del 2011 (cosiddetto Piano Casa) che, ai fini della presente stima, trattandosi di misura normativa straordinaria da applicare – eventualmente – in contesto condominiale, non vengono presi in considerazione.

#### **4.3 - Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.**

- **Atti amministrativi.** Il complesso edilizio di cui gli immobili fanno parte (condominio) è stato realizzato (Pratica edilizia n.45/74) in forza della Licenza



Edilizia Prot.n. 15822/IV del 12/09/1974 e successiva Variante Prot.n. 15882/IV del 25/05/1976 e per l'intera costruzione è stato rilasciato Certificato di Agibilità n.17/1976 in data 03/06/1976. In data 30/05/1988 Prot.n.15662 è stata presentata domanda di Sanatoria edilizia per modifiche ai prospetti esterni del condominio per la quale si è formato il silenzio-assenso (comunicazione in data 15/09/2004 Prot.n. 45129//SU) e per la quale non necessita il rilascio di una nuova Agibilità.

- **Documentazione catastale.** Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 11/06/1976 a firma geom. Giovanni Damiani di Treviso.

- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate sono sostanzialmente conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata e che non sono state realizzate opere abusive per cui necessitino ripristini e/o presentazione di pratiche edilizie di sanatoria. Sono da evidenziare alcune piccolissime incongruenze planimetriche tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate (sia presso il comune che presso il catasto) dovute essenzialmente alla presenza di alcuni pilastri che fuoriescono dalle murature (scostamenti non evidenziati nelle piante); tali incongruenze rientrano sicuramente nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e non incidono nel classamento catastale.

- **Conclusioni:** lo stato dei luoghi si può definire conforme alla documentazione depositata presso i competenti uffici pertanto i cespiti, dal punto di vista tecnico-amministrativo, risultano legittimi.

#### **4.4 - 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 (Cass. 10/04/'90 n.2989;



15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (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 si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulti né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.

## **5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**

### **5.1 – Valutazione analitica delle consistenze.**

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 per cui sono derivate le seguenti consistenze:

#### **• Calcolo superfici utili nette.**

Appartamento piano primo:

Ingresso: .....	mq	7,31 +
Lavanderia: .....	mq	2,37 +
Ripostiglio: .....	mq	1,17 +
Soggiorno: .....	mq	18,98 +



Cucina: .....	mq	10,24 +
Disimpegno: .....	mq	4,52 +
Camera: .....	mq	16,30 +
Camera: .....	mq	14,01 +
Servizio igienico: .....	mq	4,15 +
Terrazza: .....	<u>mq</u>	<u>2,80 =</u>
Totale appartamento piano primo: .....	mq	79,48 +
Magazzino al piano interrato (annesso all'appartamento): .....	<u>mq</u>	<u>2,70 =</u>
Totale complessivo superfici utili appartamento: .....	<b>mq</b>	<b>82,18 +</b>
Posto auto al piano interrato: .....	<u>mq</u>	<u>12,00 =</u>
<b>Totale generale superfici utili: .....</b>	<b>mq</b>	<b>94,18 .</b>

• **Calcolo superfici commerciali ragguagliate.**

Sup. abitazione: 92,51 mq x 100% .....	mq	92,51 +
Sup. terrazza: mq 2,80 x 25% .....	mq	0,70 +
Superficie magazzino p. int.: mq 3,40 x 50% .....	mq	1,70 +
Superficie posto auto mq 12,00 x 20% .....	<u>mq</u>	<u>2,40 =</u>
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata .....</b>	<b>mq</b>	<b>97,31 .</b>

• **Individuazione dei parametri unitari di riferimento.**

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad



immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, dopo un esame dei prezzi storici di vendita di beni immobili delle zone considerate e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, ai fini della determinazione del valore commerciale dell’immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 950,00 euro/mq.

A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per “abitazioni civili” in “zona periferica” parla di 900,00-1.350,00 €/mq residenziali zona periferica) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio e da uno stato conservativo “normale” mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse e da un grado di manutenzione “mediocre” il che consiglia l’inserimento dell’immobile nella fascia più bassa del mercato.

### **5.2 - Stima del valore di mercato.**

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell’immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc’anzi individuato nonché sottraendo gli oneri relativi alla redazione del Certificato Energetico, si giudica di attribuire all’immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato pari a euro 92.500,00** (diconsi euro novantaduemilacinquecento) ( $\text{Sup.comm.tot. mq } 97,31 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 92.444,50 \text{ arr.to ad € } 92.500,00$ ).

### **5.3 - Stima del valore di vendita forzata.**



Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle



garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% 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) **a corpo e arrotondato pari ad euro 74.000,00** (diconsi euro settantaquattromila/00) (valore di mercato € 92.500,00 – 20% riduzione valore per vendita forzata 18.500,00 = € 74.000,00).

### **6 – ALLEGATI:**

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione amministrativa (C.E., Abitabilità, ecc.);
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Scheda dati O.M.I. pubblicati dall'Agenzia delle Entrate
- 5) Estratto bilanci spese condominiali;
- 6) Attestazione Agenzia delle Entrate di non sussistenza contratti in essere;
- 7) Scheda sintetica per la vendita
- 8) Titolo di provenienza dell'immobile
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Scheda sintetica soggetti;

\* \* \* \* \*

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obiettività al solo scopo di far conoscere la verità all'III.mo Sig. Giudice.

Treviso, lì 1 giugno 2023

Con osservanza.

Il perito stimatore

Arch. Pietro Mascherin

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO  
PIETRO MASCHERIN n. 848 sezione A settore architettura  
ARCHITETTO

