

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 373/2020 R.G.**

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

**ESECUTATO**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI TREVISO**  
**(TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra in data 27/10/2021 per la stima di beni immobili in Treviso (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;



- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 28/10/2021 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 27/10/2021 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Burra.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali e la planimetria catastale relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) per prendere visione della situazione edilizia e urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del



certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Successivamente provvedeva ad effettuare l'accesso all'Archivio Notarile di Stato di Treviso per ottenere copia degli atti notarili relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 02/11/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 08/11/2021, previo pagamento del compenso richiesto, l'Archivio Notarile di Stato di Treviso inoltrava copia dell'atto richiesto.

In data 11/01/2022 il Comune di Treviso inviava allo scrivente tutta la documentazione tecnica reperita.

Successivamente veniva contattato Aste33 di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 07/02/2022 alle ore 11:00.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Con nota e-mail pec in data 07/02/2022 lo scrivente chiedeva alla Emmeci Immobiliare s.r.l.s., amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva altresì di inviare copia del regolamento di condominio.



La Emmeci Immobiliare s.r.l.s. inviava tramite e-mail pec la documentazione richiesta in data 09/02/2022.

Non avendo ancora ricevuto riscontro dall'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto inviava una nota e-mail pec di sollecito in data 22/02/2022.

Con nota e-mail pec in data 01/03/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 174584 del 04/11/2021 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non è stato possibile individuare contratti in essere (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili indicati”*.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 14/03/2022 a:

- **Avv. Giorgio Canal, legale di** [REDACTED] **tramite** comunicazione e-mail pec all'indirizzo [giorgiocanal@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:giorgiocanal@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- **Avv. Margherita La Grotteria e Avv. Alessandro Frau, legali di INTESA SANPAOLO S.P.A.** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [margherita.lagrotteria@ordineavvocatipadova.it](mailto:margherita.lagrotteria@ordineavvocatipadova.it)
- **ASTE 33 S.R.L. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);
- *Esecutato*, tramite raccomandata A.R. inviata all'indirizzo al quale è stato notificato l'atto di pignoramento, coincidente con l'indirizzo



riportato nei certificati di residenza rilasciati dal Comune di Treviso in data 28/12/2021 che trovasi allegati alla relazione periodica del Custode nominato in data 07/02/2022;  
assegnando a tutti tempo fino al giorno 29/03/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Giorgio Canal, legale della creditrice procedente (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione).

Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale "risposta alle osservazioni pervenute") e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

#### **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

L'identificazione dell'*Esecutato*, oltre che degli altri soggetti citati nella presente perizia di stima di cui alla provenienza al ventennio, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato il fatto che il bene pignorato costituisce un appartamento al primo piano con magazzino al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

#### **LOTTO UNICO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**



## CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. H – Foglio 1

### **BENE UNICO**

**M.N. 111 sub 8**, Via Rolandello, p. T-1, cat. A/3, cl. 5, cons. 5,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 106 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 106), R.C. € 568,10 (L. 1.100.000)

abitazione di tipo economico

con la precisazione che:

- *“sono comprese nella compravendita per la quota proporzionale alla predetta unità immobiliare, le porzioni comuni dell’edificio di cui fa parte e di ragione condominiale come per legge e di cui all’art. 1117 C.C. ed in particolare le seguenti così censite: Stessi Comuni – Sezione e Foglio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano*

*M.N. 111 sub 14 – scale*

*M.N. 953 – cortile”* così come riportato nell’atto di compravendita in data 04/07/1974 al rep. 7906 del Notaio Olivi di Treviso, trascritto a Treviso il 17/07/1974 ai nn. 12884/11488, con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta ai genitori dell’*Esecutato*;

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 40 con il M.N. 111 di are 2.91, ente urbano in forza del tipo mappale dell’impianto meccanografico del 20/04/1976 e sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 40 con il M.N. 1214 di are 4.78, ente urbano in forza del tipo mappale dell’impianto meccanografico del 20/04/1976, come si desume nelle visure al C.T. di entrambi detti mappali ove viene



specificato “*Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune LA07 – SezUrb H – Foglio 1 – Particella 111*”).

La visura catastale al C.F., la planimetria catastale, l’estratto di mappa e le visure al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 6 alla presente perizia di stima.

### **CONFINI DEI BENI**

Con riferimento ai terreni su cui è eretto il fabbricato comprendente i beni oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1392, N. 1393, N. 800, N. 891, pubblica strada denominata via Francesco Manzato e/o mappali N. 901, N. 372 e pubblica strada denominata via Rolandello e/o MN. 797, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della vendita, così come pervenuti all’*Esecutato* con denunce di successione dei genitori e come pervenuti a questi ultimi con atto di compravendita in data 04/07/1974 al rep. 7906 del Notaio Olivi di Treviso, trascritto a Treviso il 17/07/1974 ai nn. 12884/11488 (cfr. allegato sub 7 alla presente perizia di stima).

In particolare, in quest’ultimo atto viene precisato che “*sono comprese nella compravendita per la quota proporzionale alla predetta unità immobiliare, le porzioni comuni dell’edificio di cui fa parte e di ragione condominiale come per legge e di cui all’art. 1117 C.C. ed in particolare le seguenti così censite: Stessi Comuni – Sezione e Foglio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano*”



*M.N. 111 sub 14 – scale*

*M.N. 953 – cortile”.*

Le U.I. oggetto di pignoramento sono comprese in un fabbricato condominiale denominato Condominio “Dandolo” disciplinato da apposito regolamento di condominio.

Detto regolamento di condominio, ricevuto in copia dalla Emmecci Immobiliare s.r.l.s., amministratrice di condominio, viene allegato sub 8 alla presente perizia di stima.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza di:

- successione legittima del *Proprietario 1* apertasi il 27/07/2004 di cui alla denuncia N. 84/974 presentata all’Ufficio del Registro di Treviso il 17/10/2005 e trascritta a Treviso in data 11/11/2005 ai nn. 50612/30125;
- successione legittima del *Proprietario 2* apertasi il 07/08/2004 di cui alla denuncia N. 91/989 presentata all’Ufficio del Registro di Treviso il 07/08/2006 e trascritta a Treviso in data 19/09/2006 ai nn. 46561/26512,

la Ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento risulta:

- **ESECUTATO**, per l’intero della piena proprietà.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E  
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED  
IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 10/03/2022 è emerso che successivamente alla data del 01/11/2020, antecedente a quella del







## IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 373/2020 R.G.E. risulta il seguente intervenuto:

- **INTESA SANPAOLO S.P.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A., già TERSIA S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'Avv. Margherita La Grotteria ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Alessandro Frau a Conegliano (TV) in via Corte delle Rose, 50 dichiarando di voler ricevere le comunicazioni relative al presente procedimento all'indirizzo PEC ([margherita.lagrotteria@ordineavvocatipadova.it](mailto:margherita.lagrotteria@ordineavvocatipadova.it)) o al numero di fax 02.87205255 – intervenuta con atto in data 03/11/2021 chiedendo “*di essere ammessa in qualità di creditore iscritto per la somma di Euro 35.867,05 e in qualità di creditore chirografico per la somma di Euro 3.074,02, alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa per l'importo complessivo di Euro 38.941,07*”.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 09/03/2022, non risultano depositati ulteriori atti di intervento e/o di costituzione.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un appartamento al primo piano con magazzino al piano interrato, il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “Condominio Dandolo” sito a Treviso (TV) in via Rolandello al civico 5, a circa 1,5 km dal centro.

Il fabbricato comprendente le U.I. oggetto di pignoramento si sviluppa su quattro livelli fuori terra.



L'U.I. ad uso abitazione di cui al M.N. 111 sub 8 si sviluppa al primo piano con il magazzino al piano terra.

In forza dell'epoca in cui risulta essere stato realizzato, il fabbricato ha struttura verticale presumibilmente costituita da muratura in laterizio con elementi in c.a. e orizzontamenti in latero cemento.

Il tetto ha struttura in latero cemento e manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità crema.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Il fabbricato è dotato di aree e beni ad uso comune, così come desumibili dal regolamento di condominio, ricevuto in copia dalla Emmecci Immobiliare s.r.l.s., amministratrice condominiale.

In particolare, da detto regolamento si evince che: *“sono di proprietà ed uso comuni ed indivisibile a tutti i condomini, il suolo su cui sorge l'intero edificio e il relativo sottosuolo; lo scoperto che circonda il fabbricato; le opere di fondazione; i muri maestri le strutture portanti in cemento armato, i sottotetti, i muri di cinta, il condotto principale di acqua, di fognatura, energia elettrica, gas sino ai rispettivi contatori, gli scarichi, pluviali, il tetto e i cornicioni di gronda, le opere decorative del fabbricato comprese quelle di rivestimento esterno, il portone l'androne di ingresso, il vano scale e i relativi infissi, pittura zoccolatura e apparecchi di illuminazione”*.

Per quanto accertato, all'area del fabbricato si accede dalla pubblica via Rolandello per mezzo di un cancelletto pedonale metallico con apertura ad



anta e un cancello carraio metallico con apertura manuale a doppia anta.

Il cortile e/o area scoperta del fabbricato è principalmente inghiaiato con la presenza di aiuole e/o arbusti in prossimità delle recinzioni dei camminamenti e/o marciapiedi che permettono di raggiungere il portone condominiale.

Detto portone, che ha struttura metallica portante specchiature in vetro stampato e ringhierati sul lato esterno, permette di accedere al vano scale comune.

L'ingresso condominiale e i pianerottoli dei piani sono pavimentati in marmette.

Le scale sono rivestite in marmo con ringhiere metalliche e corrimani in legno.

La descrizione dei beni e del fabbricato che li comprende, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 10 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

#### **1) Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 111 sub 8**

L'U.I. di cui 111 sub 8 è costituita da un appartamento al primo piano con magazzino al piano terra.

L'appartamento si sviluppa nella porzione est del fabbricato condominiale denominato Condominio Dandolo ed è identificato dal numero civico 5.

Esso è dotato di doppio serramento, uno esterno in alluminio anodizzato portante specchiature in vetro e uno interno in legno di vecchia fattura portante vetro singolo con frapposte avvolgibili in plastica.

All'appartamento si accede dal vano scale comune, per mezzo di una porta



in legno di tipo tamburato a doppia anta, di cui una di larghezza inferiore con specchiatura in vetro, priva di particolari dotazioni di sicurezza.

L'U.I. comprende l'ingresso, due sgomberi, il disimpegno, la cucina, il soggiorno, due camere e il bagno.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 3,00 ad eccezione del disimpegno che risulta controsoffittato.

Sulla porzione del disimpegno prospiciente gli accessi al bagno e alla camera sud-est, risulta realizzato un piccolo vano a soffitto, dotato di portine ad anta, che riduce ulteriormente l'altezza utile.

Tutte le murature interne ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

I locali, ad eccezione delle due camere, sono pavimentati in marmette quadrate di varie dimensioni e tonalità.

Le camere hanno pavimento in listelli di legno.

La zona cottura della cucina è rivestita con piastrelle di ceramica bianca di forma quadrata.

Il bagno, che comprende il water, il bidè, il lavandino e la vasca da bagno, ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica rettangolari di tonalità verde acqua.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Il magazzino si sviluppa al piano terra ed è raggiungibile da un corridoio in terno che comunica con il vano scale condominiale.

Il magazzino è il primo a sud del corridoio interno e ad esso si accede per mezzo di una porta in legno.

Il magazzino ha pavimento in calcestruzzo liscio e le pareti ed il soffitto



sono intonacati a civile con soprastante dipintura.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha accertato che parte del magazzino è stato soppalcato con una struttura in legno.

Il magazzino è dotato di una finestrella avente telaio in legno di vecchia fattura portante vetro singolo.

## **2) Stato di conservazione e di manutenzione**

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello del tutto scadente.

Lo scrivente ritiene quantomeno necessaria la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti, la manutenzione ordinaria della caldaia, delle porte interne e dei serramenti esterni ed interni.

## **3) Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 111 sub 8 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano installata dentro lo sgabuzzino in ingresso;
- impianto citofonico;
- impianto di climatizzazione con uno split interno e con unità esterna;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

Il magazzino è dotato del solo impianto elettrico.



Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

#### **4) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 111 sub 8:

- locali abitabili	m <sup>2</sup>	103,1 x 1,0	m <sup>2</sup>	103,1
- magazzino	m <sup>2</sup>	11,2 x 0,50	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>5,6</u>

**Superficie totale commerciale convenzionale** **m<sup>2</sup> 108,7**

#### **5) Generalità**

Con nota e-mail pec in data 02/11/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Non avendo ancora ricevuto riscontro dall'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto inviava una nota e-mail pec di sollecito in data 22/02/2022.

Con nota e-mail pec in data 01/03/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 174584 del 04/11/2021 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non è stato possibile individuare contratti in essere (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili*



*indicati*” (cfr. allegato sub 11 alla presente relazione).

Sulla base di quanto accertato e delle ulteriori informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto è desumibile dalla sua relazione periodica in data 07/02/2022, si ricava che quanto è oggetto di pignoramento è “*occupato dall’esecutato*”.

#### **6) Spese condominiali**

Con nota e-mail pec in data 07/02/2022 lo scrivente chiedeva alla Emmeci Immobiliare s.r.l.s., amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l’eventuale situazione contabile a debito dell’*Esecutato* nei confronti della gestione condominiale e questa, sia nel complesso che riferita agli ultimi due anni di gestione.

L’amministratrice condominiale riscontrava le richieste del sottoscritto con nota e-mail pec in data 09/02/2022.

In particolare, con riguardo alle due ultime gestioni comunicava i seguenti debiti a carico dell’*Esecutato*:

- gestione (escluse spese personali) dal 01/10/2019  
al 30/09/2020 € 840,73
- gestione (escluse spese personali) dal 01/10/2020  
al 30/09/2021 € 712,58

Totale esercizio relativo alle ultime due gestioni € 1.553,31

È altamente probabile che un simile debito, commisurato all’ammontare delle spese di gestione riferite alle ultime due annualità, e quindi circa pari ad € 1.553,31, possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Per completezza, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che, includendo





nel calcolo anche le spese personali, così come desumibili dalla documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale, il debito complessivo dell'*Esecutato* ammonta a € 8.807,95 oltre a € 1.767,47 relativo ad una rata con scadenza 30/05/2022.

Lo scrivente allega sub 12 alla presente perizia di stima la nota e-mail pec con l'allegata documentazione contabile ricevuta dalla Emmeci Immobiliare s.r.l.s., amministratrice condominiale.

### **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 25/10 in data 26/04/1957 per i lavori di “*nuova costruzione*” (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 18/5 in data 28/02/1958 per i lavori di “*sopraelevazione*” (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);
- abitabilità di cui al prot. 21620 in data 14/10/1958 (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Treviso.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di



Treviso.

**Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso, allegati alla concessione edilizia N. 18/5 in data 28/02/1958, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- è stato realizzato un controsoffitto nel disimpegno che ne riduce l'altezza utile. Sulla porzione del disimpegno prospiciente gli accessi al bagno e alla camera sud-est, risulta realizzato un piccolo vano a soffitto, dotato di portine ad anta, che riduce ulteriormente l'altezza utile;
- la parete est della cucina si sviluppa con andamento difforme rispetto a quanto previsto progettualmente;
- sono state realizzate delle pareti a chiusura dei vani presenti nel disimpegno. Detti vani risultano accessibili per mezzo di porte e la loro forma e dimensione interna risultano difformi rispetto a quanto previsto progettualmente;
- sono presenti dei ringrossi delle pareti nella zona di ingresso.
- il magazzino risulta essere stato parzialmente sopalcato con una struttura in legno.

**Considerazioni conclusive**

Lo scrivente in via cautelativa ritiene opportuna la presentazione di una



pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'U.I. pignorata pienamente conforme a quanto realizzato.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all'U.I. di cui al 111 sub 8

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 111 sub 8 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- è stato realizzato un controsoffitto nel disimpegno che ne riduce l'altezza utile. Sulla porzione del disimpegno prospiciente gli accessi al bagno e alla camera sud-est, risulta realizzato un piccolo vano a soffitto, dotato di portine ad anta, che riduce ulteriormente l'altezza utile;
- la parete est della cucina si sviluppa con andamento difforme rispetto a quanto rappresentato;
- risulta realizzato un vano lungo la parete sud della cucina ed in corrispondenza della porta che non è previsto progettualmente;
- è stata realizzata una parete a chiusura del vano presente nel disimpegno prospiciente la porta di ingresso. Detto vano risulta accessibile per mezzo di una porta e la sua forma e dimensione interna risultano difformi rispetto a quanto rappresentato;
- sono presenti dei ringrossi delle pareti nella zona di ingresso.
- il magazzino risulta essere stato parzialmente soppalcato con una struttura in legno.

### **Considerazioni conclusive**



Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 11 sub 8 pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito.

### **Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono



specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 09/12/2021 al prot. 0176837/2021 (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto di compravendita in data 04/07/1974 al rep. 7906 del Notaio Olivi di Treviso, trascritto a Treviso il 17/07/1974 ai nn. 12884/11488, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento diveniva:
  - *Proprietario 1*, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 2*, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- 2) In forza della successione legittima del *Proprietario 1* apertasi il 27/07/2004 di cui alla denuncia N. 84/974 presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 17/10/2005 e trascritta a Treviso in data 11/11/2005 ai nn. 50612/30125, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento diveniva:
  - *Proprietario 2*, per la quota pari a  $\frac{3}{4}$  della piena proprietà;
  - *Esecutato*, per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà.
- 3) In forza della successione legittima del *Proprietario 2* apertasi il 07/08/2004 di cui alla denuncia N. 91/989 presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 07/08/2006 e trascritta a Treviso in data 19/09/2006 ai nn. 46561/26512, la ditta intestataria del bene oggetto di pignoramento diveniva:
  - *Esecutato*, per l'intero della piena proprietà.

Nella certificazione notarile viene evidenziato:



*“risultano trascritte in data 16/11/2006 ai nn. 56761/32544 l'accettazione tacita di eredità in morte di ... (Proprietario 1) da parte del coniuge superstite ... (Proprietario 2) e del figlio ... (Esecutato) e sempre in data 16/11/2006 ai nn. 56762/32545 l'accettazione tacita di eredità in morte di ... (Proprietario 2) da parte del figlio ... (Esecutato)”*.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri *Proprietari* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

### **VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

#### **Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. H – Foglio 1

#### **BENE UNICO**

**M.N. 111 sub 8**, Via Rolandello, p. T-1, cat. A/3, cl. 5, cons. 5,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 106 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 106), R.C. € 568,10 (L. 1.100.000)

abitazione di tipo economico

con la precisazione che:

- *“sono comprese nella compravendita per la quota proporzionale alla*



*predetta unità immobiliare, le porzioni comuni dell'edificio di cui fa parte e di ragione condominiale come per legge e di cui all'art. 1117 C.C. ed in particolare le seguenti così censite: Stessi Comuni – Sezione e Foglio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano*

*M.N. 111 sub 14 – scale*

*M.N. 953 – cortile”* così come riportato nell'atto di compravendita in data 04/07/1974 al rep. 7906 del Notaio Olivi di Treviso, trascritto a Treviso il 17/07/1974 ai nn. 12884/11488, con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta ai genitori dell'*Esecutato*;

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 40 con il M.N. 111 di are 2.91, ente urbano in forza del tipo mappale dell'impianto meccanografico del 20/04/1976 e sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 40 con il M.N. 1214 di are 4.78, ente urbano in forza del tipo mappale dell'impianto meccanografico del 20/04/1976, come si desume nelle visure al C.T. di entrambi detti mappali ove viene specificato “*Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune LA07 – SezUrb H – Foglio 1 – Particella 111*)”

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 108,7**.

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m<sup>2</sup> 1.400,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il



- fabbricato -  $k_2 = 0,90$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,85$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,90$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.400,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i =$$

$$= \text{€/m}^2 1.400,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.400,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90) =$$

$$= 1.400,00 \text{ €/m}^2 \times (0,48) = 674,73 \text{ €/m}^2$$

Che si arrotonda a  $675,00 \text{ €/m}^2$

$$108,7 \text{ m}^2 \times 675,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 73.372,50$$

A detrarre:

- per probabile debito relativo alle probabili spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata e quantificato sulla base delle ultime due gestioni condominiali ordinarie € - 1.553,31
- per presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'autorimessa pienamente conforme allo stato realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € - 3.500,00
- per presentazione planimetria castale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al 111 sub 8 in conformità a





quanto realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri	€ - 1.500,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</b>	€ 66.819,19
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 13.363,84
<b>VALORE BASE DEL LOTTO UNICO</b>	€ 53.455,35
<b>che si arrotonda a</b>	€ <b>53.500,00</b>

diconsi euro cinquantatremilacinquecento / 00.

Lo scrivente precisa che nel calcolo delle spese condominiali sono state considerate solo quelle relative alla gestione ordinaria non considerando al contrario le spese personali in quanto queste non hanno natura ricorsiva.

Per completezza, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che, includendo nel calcolo anche le spese personali, così come desumibili dalla documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale, il debito complessivo dell'*Esecutato* ammonta a € 8.807,95 oltre a € 1.767,47 relativo ad una rata con scadenza 30/05/2022.

### **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava la bozza di perizia di stima dei beni in data 14/03/2022 a:

- **Avv. Giorgio Canal, legale di** [REDACTED] **ramite** comunicazione e-mail pec all'indirizzo



[giorgiocanal@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:giorgiocanal@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- **Avv. Margherita La Grotteria e Avv. Alessandro Frau, legali di INTESA SANPAOLO S.P.A.** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo

[margherita.lagrotteria@ordineavvocatipadova.it](mailto:margherita.lagrotteria@ordineavvocatipadova.it)

- **ASTE 33 S.R.L. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);
- *Esecutato*, tramite raccomandata A.R. inviata all'indirizzo al quale è stato notificato l'atto di pignoramento, coincidente con l'indirizzo riportato nei certificati di residenza rilasciati dal Comune di Treviso in data 28/12/2021 che trovasi allegati alla relazione periodica del Custode nominato in data 07/02/2022;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 29/03/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Giorgio Canal, legale della creditrice procedente (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione).

L'Avv. Canal chiede un chiarimento e/o rettifica e/o integrazione in merito all'importo indicato a pag. 16 riguardante le spese condominiali.

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa di aver indicato il costo delle due ultime gestioni escludendo, come precisato, le spese personali maturate dall'*Esecutato*.

E ciò in quanto le spese personali desumibili dalla documentazione inviata non hanno natura ricorsiva contrariamente a quelle di gestione ordinaria.



Non essendo dato di sapere quando il bene verrà venduto all'asta, il sottoscritto Esperto Stimatore ha quindi tenuto in considerazione solo queste ultime al fine di fornire all'eventuale aggiudicatario un'indicazione in merito alle più probabili spese che sarà tenuto a pagare al Condominio nel momento in cui subentrerà nei diritti.

Ad ogni modo, al fine di fornire ogni ulteriore elemento, lo scrivente accoglie l'osservazione dell'Avv. Canal e integra il contenuto della propria relazione indicando anche il debito complessivo che, ad oggi, l'*Esecutato* ha nei confronti della gestione condominiale.

### **ALLEGATI**

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. H - Foglio 1 - per il M.N. 111 sub 8;
- 3) planimetria catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. H - Foglio 1 - per il M.N. 111 sub 8;
- 4) estratto di mappa al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 40;
- 5) visura catastale al C.T. Treviso (TV) - F° 40 - M.N. 111;
- 6) visura catastale al C.T. Treviso (TV) - F° 40 - M.N. 1214;
- 7) atto di compravendita in data 04/07/1974 al rep. 7906 del Notaio Olivi;
- 8) regolamento di condominio;
- 9) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 09/03/2022 a carico dell'*Esecutato*;
- 10) documentazione fotografica dei beni;



- 11) nota dell'Agenzia delle Entrate del 01/03/2022 con allegato riscontro;
- 12) nota e-mail pec in data 09/02/2022 della Emmeci Immobiliare s.r.l.s., amministratrice condominiale;
- 13) concessione edilizia N. 25/10 in data 26/04/1957;
- 14) concessione edilizia N. 18/5 in data 28/02/1958;
- 15) abitabilità di cui al prot. 21620 in data 14/10/1958;
- 16) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 09/12/2021 al prot. 0176837/2021;
- 17) osservazioni dell'Avv. Giorgio Canal, legale della creditrice precedente.

Montebelluna, 30 marzo 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

