

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 438/2021

Data udienza: 08/03/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

ESECUTATO n.1

INDICE

A)-	PREMESSA	2
B)-	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
C)-	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	3
C.1.-	VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	3
C.2.-	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	4
C.3.-	PROPRIETA'	5
C.4.-	DIVISIBILITA' DEI BENI	5
C.5.-	DATI CATASTALI	5
C.6.-	CONFINI	6
C.7.-	PROVENIENZA	6
C.8.-	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
C.9.-	DESCRIZIONE DEL BENE	7
C.10.-	STATO DI OCCUPAZIONE	9
C.11.-	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	9

arch. Domenico Rocco
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso
Tel./Fax: 0422.432912 - cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it



C.12.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	11
C.13.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	14
C.14.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	15

ALLEGATI: 16

A) - PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Clarice Di Tullio, in data 30/06/2022 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo all'esecutato;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente prestava giuramento di rito in data 04/07/2022.

B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14 dicembre 2022, previo accordi presi con il custode del compendio



immobiliare, che aveva contattato l'esecutato, veniva eseguito sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla documentazione depositata;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso per accesso agli atti al fine di verificare la situazione urbanistico-edilizia del compendio oggetto dell'esecuzione.

Eseguiti gli accertamenti in loco e le verifiche documentali lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 06/02/2023 dando tempo fino al 21/02/2023 per le eventuali osservazioni.

C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis disp. att. C.P.C.

C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. atto di pignoramento ex artt. 555 e 492 c.p.c. notificato il 05/10/2021
- b. nota di trascrizione pignoramento del 20/10/2021 ai numeri RG42104/RP29070



mancano atti di provenienza e documentazione catastale.

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 05/07/2022 e successivamente in

data 30/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizi Catastali

ed in data 02/02/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare.

C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Unità ad uso direzionale sita in Treviso viale Cairoli n. 15.

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente nella nota di trascrizione come segue:

COMUNE di TREVISO

N.C.E.U. – Sezione D - Foglio 1°

m.n. 229 sub 19 cat. A/10, cons. vani 8

m.n. 229 sub 55 cat. C/6, cons. m² 21

m.n. 229 sub 56 cat. C/6, cons. m² 19

I beni sopra elencati risultano, alla data odierna, così catastalmente censiti:

COMUNE di TREVISO

N.C.E.U. – Sezione D - Foglio 1°

BENE 1

m.n. 229 sub 19 viale F.lli Cairoli n. 15, p. 1-2, cat. A/10, cl. 3, cons. vani. 8,

Sup. Catast. m² 260, R.C.€. 1.941,88

BENE 2

m.n. 229 sub 55 viale F.lli Cairoli n. 15, p. S1, cat. C/6, cl. 7, cons. m². 21,

Sup. Catast. m² 21, R.C.€. 119,30



BENE 3

m.n. 229 sub 56 viale F.lli Cairoli n. 15, p. S1, cat. C/6, cl. 7, cons. m² 19, Sup.

Catast. m² 19, R.C.€. 107,94

C.3.- PROPRIETÀ

Beni immobili censiti al NCEU in Comune di Treviso alla Sez. D Fg 1° m.n.

229 sub 19, 55 e 56 risultano catastalmente intestati per l'intero a:

ESECUTATO n. 1 con sede in Treviso.

C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI

Trattandosi di un'unità direzionale con relativi annessi non è proponibile una vendita frazionata dei beni.

C.5.- DATI CATASTALI

COMUNE di TREVISO - N.C.E.U. – Sezione D - Foglio 1°

BENE 1

m.n. 229 sub 19 viale F.lli Cairoli n. 15, p. 1-2, cat. A/10, cl. 3, cons. vani. 8,

Sup. Catast. m² 260, R.C.€. 1.941,88

BENE 2

m.n. 229 sub 55 viale F.lli Cairoli n. 15, p. S1, cat. C/6, cl. 7, cons. m². 21,

Sup. Catast. m² 21, R.C.€. 119,30

BENE 3

m.n. 229 sub 56 viale F.lli Cairoli n. 15, p. S1, cat. C/6, cl. 7, cons. m² 19, Sup.

Catast. m² 19, R.C.€. 107,94



C.6.- CONFINI

Per l'unità direzionale m. n. 229 sub 19, in senso orario procedendo da nord

sono:

- Nord muratura esterna
- Est sub 15 e sub 18
- Sud muratura esterna e sub 12
- Ovest muratura esterna

Per il garage m. n. 229 sub 55, in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est muratura perimetrale
- Sud m. n. 229 sub 56
- Ovest corsia comune sub 14

Per il garage m. n. 229 sub 56, in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord m. n. 229 sub 55
- Est muratura perimetrale
- Sud muratura perimetrale
- Ovest corsia comune sub 14

C.7.- PROVENIENZA

Il compendio immobiliare è pervenuto alla ditta eseguita per la quota dell'intero in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita in data 18/03/2002, rep. 119873 Notaio Arrigo

Manavello di Treviso, registrato a Treviso in data 28/03//2002 al n. 2699/V

Pubblici e trascritto a Treviso in data 22/03/2002 ai n.ri 11280RG 8059RP.

- Atto di compravendita in data 27/01/1994, rep. 68729 Notaio Enrico Fumo



di Treviso, registrato a Treviso in data 15/02/1994 al n. 1111/V Pubblici e trascritto a Treviso in data 21/02/1994 ai n.ri 4705RG 3700RP.

C.8.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dal sottoscritto in data 02 febbraio 2023 presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare sono state reperite le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 20/10/2021 n.ri 42104 RG/29070 RP. Verbale di pignoramento immobili del 05/10/2021 repertorio N. 5303 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 20/10/2021 n.ri 42104 RG/29070 RP. pignorati i m.n. 229 sub 19, 55 e 56 della Sezione D foglio 1° del Comune di Treviso per l'intero, contro ESECUTATO 1, a favore di

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 09/08/2021 n.ri 34287 RG/5416 RP. Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 03/12/2019 rep. repertorio N. 3796 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con domicilio eletto c/o avv. De Pol via Ortazzo 21/A Treviso ed a carico di ESECUTATO 1 per €. 15.216,42.

C.9.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare denominato "Corte 40", di cui l'unità esecutata fa parte, è situato all'esterno delle mura cittadine nei pressi della porta



denominata “SS. Quaranta”, ad ovest del centro storico, ed al quale si accede sia dal viale Cairoli che dal viale Montegrappa.

Da viale Montegrappa si accede ad un’ampia area pavimentata, parzialmente adibita a parcheggio e delimitata a nord, est ed ovest da fabbricati; un ampio portico sul fabbricato posto a nord conduce ad una seconda corte pedonale, delimitata sui quattro lati da edifici a due piani fuori terra, con collegamento pedonale da viale Cairoli.

Da viale Cairoli al civico 15, oltre all’accesso pedonale, vi è l’accesso carraio di collegamento ai garage interrati.

L’unità oggetto di esecuzione è situata al piano primo del fabbricato limitante il complesso sul fronte nord all’angolo nord ovest.

Dal vano scala comune si accede all’unità caratterizzata da vani di generose superfici e notevoli volumi derivanti dalla copertura inclinata a vista.

L’ingresso è costituito da un ampio vano (m² 38,26) adibito ad accettazione ed ufficio; da quest’ultimo si accede a due vani prospettanti rispettivamente il primo sul fronte ovest (m² 48,47) ed il secondo sull’angolo nord ovest (m² 69,54) nonché ad un corridoio che disimpegna, oltre al vano posto all’angolo nord ovest, un terzo ufficio (m² 28,15) ed i servizi igienici.

Dal vano posto all’angolo nord ovest una scala in legno conduce al sottotetto (m² 20,23) adibito ad archivio.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura del fabbricato in laterizio intonacato al civile e tinteggiato,
- struttura del tetto con travatura e perlinatura in legno a vista;
- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetrocamera;
- pareti intonacate al civile rasate e tinteggiate;



- pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle, dei rimanti vani in listoni di legno ed in piastrelle di linoleum.

Gli impianti di riscaldamento, condizionamento ed elettrico necessitano di verifiche al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

Ufficio: *mq. 227,54 x coeff. 1,00 = mq. 227,54*

Sottotetto: *mq. 23,67 x coeff. 0,50 = mq. 11,83*

Garage 1: *mq. 23,01 x coeff. 0,50 = mq. 11,50*

Garage 2: *mq. 23,92 x coeff. 0,50 = mq. 11,96*

Superficie commerciale complessiva **mq. 261,23**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi ottimo.

C.10.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava occupata dall'Amministratore della ditta esecutata.

C.11.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel PI vigente come Zona Territoriale Omogenea "A" Centro storico – sottozona "A2/1" normata dall'art. 46 delle NTO:



“art. 46 – Sottozona A.2

1. Individuazione

1.1 Comprende le parti della città murata di antica formazione, le parti extra moenia di formazione post unitaria e i borghi storici. La perimetrazione include anche l'edilizia di sostituzione o di saturazione che si è inserita episodicamente.

2. Destinazione d'uso

2.1 La destinazione di zona è residenziale. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso artigianali, che non rechino pregiudizio alla residenza e non generino aumento del volume traffico, inquinamento atmosferico o acustico), commerciale, ricettiva e direzionale, purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente fatte salve le disposizioni per la destinazione commerciale di cui all'art. 21, comma 5a).

2.2 Il mutamento della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale è sempre ammesso anche con variazione del numero delle unità e della superficie. Gli altri mutamenti di destinazione (da residenziali a non residenziali e fra destinazioni non residenziali) sono sempre ammessi in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 44 delle N.T.O.....”.

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato ristrutturato a seguito del rilascio da parte del Comune di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 12/18-91 del 20/12/1991 prot. n. 20086/43673
- C.E. variante n. 1/28-93 del 17/12/1993 prot. n. 23372
- Abitabilità n. 275/93 del 18/01/1994 prot. gen. n. 42472/93



Dalla verifica effettuata nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

C.12.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene attraverso una ricerca tra le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili e per comparazione con beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";



- la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare” del Gruppo Tecnocasa.

Dall’analisi dei valori espressi dall’osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 2° semestre dell’anno 2022 per il territorio di Treviso, in zona centrale a ridosso delle mura, espone per gli uffici, allo stato conservativo “normale”, valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.000,00 a €/mq.2.000,00.

Con provvedimento del 27/07/2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.

Al punto 1.2. l’allegato al provvedimento riporta testualmente: “... Il valore normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile”.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell’Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI}_{MAX} + \text{Val OMI}_{MIN}) / 2$$

Categoria A/10 m.n. 229 sub 19 di mq. 260

a	b	c	d
Valore Min	Valore Max	Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq



			(a+b)/2	
	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 390.000,00

Categoria C/2 m.n. 229 sub 55 di mq. 21

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 850,00	€ 1.150,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00

Categoria C/2 m.n. 229 sub 56 di mq. 19

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 850,00	€ 1.150,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

€. (390.000,00 + 21.000,00 + 19.000) = €. 430.000,00

- *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità direzionali a valori a metroquadro varianti da €. 1.700,00 a €. 2.200,00 per uffici in buono stato ma non dotati delle medesime finiture di cui all'immobile in oggetto.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del "più probabile valore di mercato" i "valori di offerta", cioè di "immobili



attualmente in vendita”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d.**

marginale di trattativa, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadrato sopra determinato di €. 1.950,00 va modificato in €. 1.700,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L’algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 1.700,00 \times \text{mq. } 261,23 = \text{€. } 444.091,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (430.000,00 + 444.091,00)/2 = \text{€. } \mathbf{437.045,50}$$

Il sottoscritto quindi. Arrotondando il valore sopra esposto, ritiene il valore di **€. 437.000,00 il più probabile valore commerciale** del bene.

C.13.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, ed al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue



€. (437.000,00 – 87.400,00) = €. 349.600,00

Arrotondando si stima: **VALORE DEL LOTTO €.** **350.000,00**
(eurotrecentocinquantamila/00)

C.14.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive
modificazioni si precisa che l'immobile è stato ristrutturato in data anteriore
all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi non sussisteva l'obbligo di produrre
l'attestato di certificazione energetica che l'Esecutato non è stato in grado di
produrre.

Treviso, 23/02/2023

L'Esperto Stimatore
arch. Domenico Rocco



ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| 1 - | Dati esecutato |
| 2 - | Atto di provenienza |
| 3 - | Documentazione fotografica |
| 4 - | Visura catastale |
| 5 - | Estratto di mappa |
| 6 - | Planimetrie catastali |
| 7 - | Ispezione ipotecaria al 09/03/2022 |
| 8 - | Dichiarazione Concessioni Edilizie |
| 9 - | Rilievo unità immobiliare |
| 10 - | Oneri condominiali |
| 11 - | Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare |
| 12 - | Scheda per vendita |

