

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 445/2022

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

* * * * *

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 24.09.2023.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 28.01.2026.

* * * * *

PERIZIA di STIMA

INDICE

Operazioni Peritali.	3
0. FORMAZIONE DEI LOTTI.	3
Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutata.	3
1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	4
3. CONFINI DEL LOTTO.	4
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.	5
5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	5
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	6
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.	7
7.1. Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.	7
7.2. Descrizione degli interni.	9
7.3. Consistenza.	11
7.4. Impianti.	12
7.5. Stato di conservazione.	13

8.	DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI – CANONE DI LOCAZIONE.	13
8.1.	Destinazione urbanistica.	13
8.2.	Pratiche edilizie.	13
8.3.	Accatastamento.	14
8.4.	Conformità edilizia.	16
8.5.	Attestato di certificazione energetica.	17
8.6.	Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell’art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.	17
9.	DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE.	20
10.	DIVISIBILITÀ.	20
11.	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.	20
12.1.	Valore unitario.	20
12.2.	Superficie commerciale.	21
12.3.	Stima.	21
12.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.	22
13.	RIEPILOGO.	22
14.	ELENCO ALLEGATI.	23

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 08.09.2023, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 445/2022 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 24.09.2023. In data 20.09.2023, la Procedura è stata sospesa su istanza del creditore precedente. In data 27.11.2024, il Giudice ha disposto la ripresa delle operazioni di stima su istanza del creditore intervenuto. In data 26.03.2025, le operazioni di stima sono state sospese su istanza della scrivente, in quanto non le era stato ancora versato l'acconto. Successivamente, è stato stabilito di riprendere le attività ed è stata fissata l'Udienza alla data del 19.11.2025. La sottoscritta ha, poi, chiesto una proroga per portare a termine, con il Comune, delle verifiche sulle difformità rilevate. L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata, quindi, posticipata al 28.01.2026.

Oggetto della perizia è un appartamento, dotato di una cantina e di un garage, sito in Treviso (TV).

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

Operazioni Peritali.

Il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0. accluso alla presente perizia.

0. FORMAZIONE DEI LOTTI.

Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.

I beni, oggetto di pignoramento, formano un unico lotto di vendita, composto da un appartamento, ai piani terzo e quarto, corredato di una cantina e di un garage, al piano interrato, di un condominio sito a Treviso (TV).

La quota pignorata corrisponde all'intera proprietà dell'Esecutato.

1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

I beni pignorati sono siti al civico n. 7/A di via Siora Andriana del Vescovo a Treviso (TV).

L'accesso pedonale all'immobile avviene da via Siora Andriana del Vescovo,

mentre l'accesso carraio è possibile solo da via Generale Emanuele del Prà.

L'edificio è situato nel "fuori mura", in una zona prevalentemente residenziale, in prossimità dello Stadio Omobono Tenni di Treviso e delle mura cittadine. Queste ultime distano poco più di m 200,00 dai beni in esame.

I supermercati e le farmacie più vicine si trovano nel raggio di circa m 500,00. Il Municipio di Treviso è ubicato a circa km 1,00, mentre la stazione ferroviaria si trova a circa km 2,00.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dai beni così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), Sez. C, Foglio 6, particella n. 2417:

- sub. 56, cat.: A/2, cl.: 5, consist.: 7,5 vani, superf. catastale totale: 0 mq, totale escluse aree scoperte**: 0 mq, R.C.: € 987,72, indirizzo: via Siora Andriana del Vescovo n. 7/A, piano: S1-3-4 (** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"),

- sub. 96, cat.: C/6, cl.: 7, consist.: 51 mq, superf. catastale totale: 51 mq, R.C.: € 289,73, indirizzo: via Siora Andriana del Vescovo n. 7/A, piano: S1,

oltre a, così come indicato nell'Atto di Provenienza: "*... le corrispondenti quote di comproprietà su parti ed impianti comuni dell'intero complesso "Residence Del Prà" e sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte, quali previste dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. in materia di condominio, quali indicate nell'elaborato planimetrico depositato in catasto e quali risultanti dal Regolamento di Condominio. ...*".

3. CONFINI DEL LOTTO.

L'appartamento, sub. 56, confina, da nord, in senso orario, al piano terzo con i subb. 57, 10, 55, affaccio su scoperto, mentre al piano quarto, con i subb. 57, 55, affaccio su scoperto, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

La cantina, sub. 56, confina, da nord, in senso orario, con i subb. 89, 90, 106, 4, 107, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

Il garage, sub. 96, confina, da nord, in senso orario, con i subb. 95, 1, 97, 105, terrapieno, salvi eventuali altri confini più recenti e precisi.

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

Nell'Atto di Compravendita Notaio dott. Paolo Talice in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, rep. 57959 racc. 13829, del 20.05.2004, si legge che i beni sono stati venduti all'Esecutatoo *"...nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare e che si verranno a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero complesso immobiliare, con le corrispondenti quote di comproprietà su parti ed impianti comuni dell'intero complesso "Residence Del Prà" e sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte, quali previste dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. in materia di condominio, quali indicate nell'elaborato planimetrico depositato in catasto e quali risultanti dal Regolamento di Condominio. La parte acquirente si dichiara a conoscenza delle servitù costituite a favore dell'ENEL con atto autenticato dal Notaio Umberto Cosmo di Treviso in data 23 marzo 2004 rep. n. 24.521 e in data 6 aprile 2004 rep. n. 24.551, fasc. n. 9663, registrato a Treviso in data 21 aprile 2004 e ivi trascritto in data 17 aprile 2004 ai nn. 16453/10576, 16454/10577, 16455/10578 e 16456/10579. ..."*

5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'Esecutato è pieno proprietario del lotto di vendita costituito dai beni individuati al precedente paragrafo 2., in forza dell'Atto di Compravendita rep. 57959 racc. 13829, del 20.05.2004 Notaio dott. Paolo Talice in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso. L'Atto risulta essere stato registrato e trascritto a Treviso il giorno 27.05.2004 ai n.ri 22286/14356. Si evidenzia che il titolo legittimante il possesso dei beni ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 07.12.2022.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 4.b.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati gravano, alla data del 07.12.2022, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Relazione Notarile Ventennale in Atti, redatta dalla dott.ssa Daria Innocenti Notaio in Treviso, iscritta al Collegio del Distretto Notarile di Treviso:

"- ISCRIZIONE nn. 22287/5307 del giorno 27 maggio 2004, in dipendenza di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario, giusta atto in data 20 maggio 2004 rep. n. 57960 del Notaio Paolo Talice di Treviso, a favore ..." di SOGGETTO 1 "... per la somma di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero), di cui Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per capitale, iscritta sul diritto di piena proprietà dei ... M.N. 2417 subb. 56 e 96 a carico di: ..." ESECUTATO

"... successivamente surrogata a favore ..." di SOGGETTO 2 "... giusta atto in data 23 maggio 2014 rep. n. 81803 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi annotato in data 29 maggio 2014 ai nn. 13709/1680; -----

- ISCRIZIONE nn. 8336/1314 del giorno 9 marzo 2022, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Venezia in

data 17 novembre 2011 rep. 2158/2021, a favore ..." di SOGGETTO 3 "... per la somma di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero), di cui Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) per capitale, iscritta sul diritto di piena proprietà dei ... M.N. 2417 subb. 56 e 96 a carico di: ..." ESECUTATO

- TRASCRIZIONE nn. 48744/33838 del 7 dicembre 2022 in dipendenza di Verbale di Pignoramento di immobili in data 19 novembre 2022 repertorio n. 7113 dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Treviso, Codice Fiscale n. 80005620267, a favore ..." di CREDITORE PROCEDENTE "... sul diritto di piena proprietà dei ... M.N. 2417 subb. 56 e 96 a carico di: ..." ESECUTATO.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 04.01.2026, è risultata, inoltre, sussistere la seguente formalità pregiudizievole gravante sui beni individuati al precedente paragrafo 2.:

ISCRIZIONE del 22.04.2024 - Registro Particolare 2007 Registro Generale 14471 - Pubblico ufficiale TALICE PAOLO, Repertorio 57960/13830 del 20.05.2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5307 del 2004.

7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

7.1. Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.

Il lotto di vendita è compreso nel "Fabbricato Residenziale 2", quest'ultimo parte del complesso "Residence del Pra", che è costituito, così come indicato nella "Relazione, verbale di visita e certificato di collaudo statico" del 25.10.2003, da:

"... A) nuovo fabbricato residenziale con interrato ed in elevazione per quattro piani oltre al terreno su pianta di dimensioni ..." 52,20 x 23,20 "... m di involucro di un assemblaggio articolato di due corpi rettangolari laterali ..." 15,00 x 23,20 "... m

e di un corpo rettangolare centrale ..." 22,20 "... x 17,20 m. Il piano interrato è interessato da due fabbricati speculari delle dimensioni sopra viste, disposti alla distanza di 10,00 m e si estende per una fascia oltre l'ingombro totale risultante. ...

B) ristrutturazione di un fabbricato industriale esistente, per usi commerciali e direzionali, di pianta risultante dall'assemblaggio di un approssimativo rettangolo 32,00 x 16,20 m circa con un trapezio 28,90 / 24,40 x 9,70 m circa. ...

Le fondamentali strutture ... sono:

... fondazioni del tipo a platea c.a. spessore 50 cm ...

strutture in elevazione al piano interrato costituite da muri c.a. perimetrali ... ed interni per i corpi scala-ascensori ... zona centrale rampe ... pilastri ...

solaio piano terra ... a lastra alleggerita ...

strutture in elevazione ... per i piani superiori ... pilastri c.a. ...

solaio piano primo in latero cemento ...

solaio piani secondo, terzo e quarto ... delle medesime caratteristiche del precedente ...

copertura: orditura principale costituita da profilati di acciaio ... travi in legno ":

Le aree esterne di pertinenza sono in parte pavimentate, in parte adibite a verde e recintate, verso l'area pubblica, mediante muretti intonacati intervallati, nella parte soprastante, da una ringhiera grigio piombo.

Come indicato nella "Relazione integrativa illustrativa nuova costruzione – Protocollo n. 61912 del 02.10.2000", le finiture sono "... *quelle della tradizione costruttiva veneta: le facciate ...*" sono "... *rivestite con intonachino ai silicati (naturalmente applicato su intonaco grezzo per esterni traspirante) di tonalità chiara con effetto intonaco di calce e sabbia di campo. Il basamento ...*" è "...

rivestito in trachite bionda a pian di sega in lastre accostate e posate a correre. Ogni foro finestra ...” ha “... il davanzale sempre in trachite, mentre tutti i serramenti ...” sono “... realizzati in legno duro di tonalità media mentre l’oscuramento ...” è “... ottenuto mediante avvolgibili in alluminio di tinta simile a quella delle opere in ferro ... in tinta grigio piombo ... Anche la copertura essendo costituita da lastre metalliche ...” ha “... tonalità cromatica simile agli elementi in ferro della facciata.”

Il portoncino d’ingresso al condominio è in vetro e ferro verniciato in grigio piombo.

Il vano scala è dotato di ascensori, ha pavimentazione in lastre di pietra chiara con inserti in verde scuro e le pareti sono tinteggiate di bianco. I portoncini d’ingresso ai vari appartamenti sono blindati e verniciati di bianco.

Il piano interrato che ospita l’autorimessa ha pavimento verosimilmente in resina, pareti e soffitto tinteggiati di bianco ed i basculanti dei garage sono costituiti da una griglia in metallo verniciata in bianco. La porzione di interrato che ospita le cantine ha la pavimentazione in piastrelle bianco latte e le cantine hanno porte metalliche verniciate di bianco.

7.2. Descrizione degli interni.

Si ritiene d’uopo premettere che è stato eseguito un rilievo dimensionale di tutti i vani che formano il lotto. Quanto rilevato nell’appartamento risulta corrispondere solo in parte a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto autorizzati. Per le dimensioni riportate nel seguito, si farà, pertanto, riferimento a quanto rilevato e restituito negli elaborati grafici di rilievo acclusi alla presente relazione. Si evidenzia, però, che il grado di precisione del rilievo è parziale, in quanto il bene è occupato dagli arredi e, peraltro, è stato possibile effettuare un

solo breve sopralluogo. Per il dettaglio delle finiture, si rimanda, invece, al rilievo fotografico allegato.

Premesso che le superfici riportate nel seguito corrispondono alle superfici calpestabili dei vari locali, l'appartamento pignorato occupa la porzione nord ovest dei piani terzo e quarto del "Fabbricato Residenziale 2" del "Residence del Pra' ed è così composto:

- al piano terzo, si hanno un salone soggiorno-pranzo di circa mq 37,77, dotato di terrazza, in parte coperta, di circa mq 10,50, una cucina di circa mq 10,91 ed un disimpegno di circa mq 1,02. Il disimpegno conduce al bagno-lavanderia finestrato di circa mq 5,50 e ad una camera di circa mq 12,35. Dal soggiorno si accede alla scala di circa mq 4,86, che porta al piano quarto e nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio di circa mq 4,17,

- al piano quarto, la scala ed il corridoio occupano una superficie totale di circa mq 11,81 e le altezze del corridoio sono variabili da circa m 2,31 a circa m 2,82. Vi sono, inoltre, un bagno di circa mq 6,60, dalle altezze variabili da circa m 1,55 a circa m 2,57, una camera di circa mq 11,86, dotata di terrazza di circa mq 5,40, un ripostiglio-guardaroba di circa mq 7,17, con altezza variabile da circa m 1,64 a circa m 2,49, ed un'ulteriore camera di circa mq 13,10, dotata di terrazza di circa mq 6,30 e di bagno di circa mq 5,44, quest'ultimo con altezza variabile da circa m 2,21 a circa m 2,68.

La superficie calpestabile complessiva dell'alloggio ai piani terzo e quarto risulta pari a circa mq 132,56, escluse le terrazze che occupano una superficie totale di circa mq 22,20.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco, fatta eccezione per il soggiorno, le scale ed il corridoio del piano quarto, che presentano

pareti finite a marmorino. La pavimentazione dell'alloggio è in listoni di legno della stessa tonalità media dei serramenti, fatta eccezione per due dei tre bagni. Nel bagno-lavanderia al piano terra, il pavimento e parte delle pareti sono rivestite da piastrelle color latte. Nel bagno al piano quarto a lato delle scale, invece, il pavimento e parte delle pareti sono rivestite da un mosaico dai toni dell'azzurro. Il soffitto delle camere, del ripostiglio-guardaroba e del bagno a lato delle scale è in travi di legno.

Il bagno al piano terzo presenta un wc in ceramica bianca sospeso, un ampio mobile bagno con lavabo ed una zona lavanderia separata da una parete non a tutta altezza. Il bagno al piano quarto lato scale, ha wc e bidet in ceramica bianca sospesi, un ampio mobile bagno con lavabo, oltre ad una vasca idromassaggio semicircolare. In un armadietto a parete è installata la caldaia. Il bagno al piano quarto a servizio della camera di più grandi dimensioni, è dotato di lucernario ed ha un wc ed un bidet in ceramica bianca sospesi, un ampio mobile bagno con doppio lavabo ed una doccia con pareti in vetro ed.

Le terrazze hanno pavimentazione in piastrelle color sabbia.

Al piano interrato, vi sono, inoltre, una cantina di mq 4,12 ed un garage di circa mq 45,09.

7.3. Consistenza.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un

mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale e verticale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 7.2.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione. In particolare, viste le altezze rilevate nella porzione sottoscala del ripostiglio al piano terzo, in quello al piano quarto e nel bagno lato scala al piano quarto, sotto indicati per brevità come "ripostigli", si ritiene congruo applicare il rapporto mercantile pari a 0,7.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto

Superf. principali	1,00 *	133,28 mq	circa	133,28 mq
"Ripostigli"	0,70 *	20,46 mq	circa	14,32 mq
Terrazze	0,35 *	22,20 mq	circa	7,77 mq
Cantina	0,60 *	4,67 mq	circa	2,80 mq
Garage	0,50 *	48,55 mq	circa	<u>24,27 mq</u>

Totale S.E.L. LOTTO: 182,44 mq

7.4. Impianti.

L'Esecutato ha riferito quanto riportato nel seguito.

L'impianto idrotermosanitario è autonomo ed i corpi radianti sono costituiti da radiatori tubolari, fatta eccezione per gli scaldasalviette di grandi dimensioni installati nei bagni.

E' presente un impianto di condizionamento, mascherato dai controsoffitti.

L'unità immobiliare è servita di energia elettrica e gas, è allacciata all'acquedotto e gli scarichi fognari confluiscono nella fognatura comunale.

L'appartamento è dotato di videocitofono, mentre il residence ha l'antenna tv condominiale.

7.5. Stato di conservazione.

Sebbene siano presenti alcune cavillature sulle pareti, lo stato conservativo del lotto è da considerarsi buono.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI.

Dalla documentazione pubblicata nel sito del Comune di Treviso (TV) e nel portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato ai servizi catastali e di pubblicità immobiliare, nonché dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

8.1. Destinazione urbanistica.

Dalla tavola "T01-13" del novembre 2024 del Piano degli Interventi del Comune di Treviso, si evince che il complesso si trova in Zona Territoriale Omogenea B "insediamenti di formazione moderna", regolata dall'art. 36 delle N.T.O., sottozona B.1 "aree di completamento residenziale di alta densità", regolata dall'art. 36.2 delle N.T.O.

8.2. Pratiche edilizie.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso (TV), con riferimento ai beni pignorati, ha fornito alla scrivente della documentazione individuata in autonomia dallo stesso Ente. Da quanto messo a disposizione, nonché dal colloquio intervenuto successivamente con l'Ufficio Tecnico, si evince quanto segue.

I beni fanno parte di un compendio immobiliare costruito in forza di:

- Concessione del 26.02.2001, Spec. n. 20/52-00, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistico edilizia,

- Autorizzazione del 09.04.2001, Spec. n. 45/3-01, per l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico edilizia di cui all'art. 76 comma 1 punto I L.R. 61/1985,

- Concessione del 07.06.2001, Spec. 57/9-01, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistico edilizia,

- Permesso di Costruire del 04.08.2003, Spec. n. 311/02/AE, in variante a concessione edilizia n. 57/9-01 del 07.06.2001, per esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia,

- Permesso di Costruire del 05.09.2003, Spec. 829/03/AE, per l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in variante a concessione edilizia n. 20/52-00 del 26.02.2001,

- Autorizzazione del 23.12.2003, Spec. n. 1832/03/AE, per accesso carraio ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni, e degli artt. 46 e 120 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

La domanda per l'ottenimento del rilascio del certificato di agibilità, presentata al Comune di Treviso in data 20.01.2004, è stata attestata dal medesimo Comune col n. 49/04 in data 22.03.2004.

8.3. Accatastamento.

L'accatastamento non risulta conforme.

La planimetria catastale che restituisce l'appartamento è difforme in quanto, al piano terzo:

- è indicato un angolo cottura aperto sul soggiorno, mentre è stato realizzato un locale cucina separato,

- il disimpegno ha dimensioni minori rispetto a quello indicato nella planimetria,

- il bagno è stato suddiviso in due locali, bagno e lavanderia, da una parete non a tutta altezza,

- la camera ha forma e dimensioni verosimilmente minori rispetto a quelle riportate in planimetria,

- non è stato realizzato il ripostiglio di fronte alla zona pranzo,

- la scala che porta al piano quarto presenta un gradino in quello che doveva essere un pianerottolo tutto allo stesso livello,

mentre al piano quarto:

- a lato della scala, è stato realizzato un bagno nel sottotetto, non previsto a progetto né accatastato,

- il corridoio ha forma e dimensioni diverse,

- la prima camera ha forma e dimensioni maggiori rispetto a quella prevista a progetto ed accatastata,

- è stato ricavato un ripostiglio guardaroba nel sottotetto, non previsto a progetto né accatastato,

- la seconda camera ha forma e dimensioni maggiori rispetto a quella prevista a progetto riportata nella planimetria catastale,

- il bagno realizzato a servizio della seconda camera avrebbe dovuto avere accesso indipendente dal corridoio.

Il garage e la cantina paiono sostanzialmente corrispondere a quanto riportato nelle relative planimetrie catastali.

Nella visura catastale storica per immobile dell'alloggio sub. 56 non è riportata la superficie catastale.

Nella visura catastale storica per immobile del garage sub. 96 è riportata una superficie catastale verosimilmente non corrispondente allo stato realizzato.

8.4. Conformità edilizia.

Le difformità rilevate rispetto al progetto autorizzato dal Comune corrispondono sostanzialmente a quelle già elencate al precedente paragrafo 8.3.

In merito alla possibilità di sanare quanto difforme, la scrivente ritiene d'uopo segnalare quanto segue.

Le modifiche dello stato realizzato rispetto al progetto autorizzato hanno comportato un aumento di volume ed hanno altresì condotto a delle variazioni dei rapporti aeroilluminanti di molti vani. Inoltre, le altezze interne, al piano quarto, sono particolarmente disuniformi ed articolate.

Per determinare o meno la sanabilità dell'alloggio nello stato attuale, risulterebbe necessario calcolare l'aumento di volume, i nuovi rapporti aeroilluminanti, nonché l'altezza media interna dei vari vani. E ciò al fine di comprendere quantomeno se i vani difformi potrebbero essere considerati abitabili, rispettando i parametri minimi di legge.

Per quanto si sia cercato di effettuare un rilievo accurato, non è, però, possibile, nell'ambito della Procedura, eseguire un rilievo con il grado di dettaglio necessario tale da poter determinare quanto indicato al precedente capoverso. Questo perché, come già sopra riferito, le altezze al piano quarto sono particolarmente articolate e le piante dei vani hanno forme irregolari.

Ciò premesso, considerato quanto emerso dal colloquio intervenuto in merito con l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, la sottoscritta, ritiene che, con ogni

probabilità, non siano sanabili il bagno al piano quarto a lato delle scale, l'aumento di volume apportato alla camera di minori dimensioni al piano quarto, nonché il vano ripostiglio-guardaroba sempre al piano quarto, mentre le ulteriori difformità rilevate dovrebbero poter venire verosimilmente sanate grazie alla presentazione di una CILA in sanatoria, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti.

La scrivente ritiene, pertanto, che, al piano quarto, dovranno, con ogni probabilità, essere eliminati sia il bagno al lato delle scale, sia il ripostiglio-guardaroba, mentre la camera di minori dimensioni dovrà essere modificata così come prevista a progetto.

In definitiva, il costo per regolarizzare il lotto, comprensivo del costo dei lavori di ripristino indicati al precedente capoverso, della C.I.L.A. in sanatoria e del conseguente accatastamento potrebbe in larga massima ammontare ad € 20.000,00.

8.5. Attestato di certificazione energetica.

L' eventuale attestato di Prestazione Energetica dell'immobile non è stato messo a disposizione della scrivente.

8.6. Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.

La sottoscritta, nel settembre del 2025 ha chiesto, all'Amministrazione Condominiale:

“... l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ...

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto ...

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ...

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ...

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri ... di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ...;

... l'esistenza di formalità, vincoli e oneri ... di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ...".

Ha chiesto, altresì:

"... le tabelle millesimali, il Regolamento del Condominio e se quest'ultimo abbia natura contrattuale.

... - il rapporto dare/avere dell'esecutato, l'ammontare totale degli insoluti, quelli relativi all'annualità in corso e quelli dell'anno precedente,

- eventuali deliberazioni dell'assemblea relative a spese straordinarie per riparazioni o innovazioni, o che prevedano particolari oneri e vincoli a carico della ditta intestataria dell'unità pignorata.

... se siano ipotizzabili eventuali spese straordinarie che potrebbero essere sostenute dal Condominio in un futuro prossimo, nonché la relativa quota annuale che risulterebbe a carico della proprietà dei beni pignorati ...".

A seguito di sollecito nell'ottobre del 2025, in data 14.10.2025, l'Amministrazione ha inoltrato *"... l'ultima convocazione assembleare con i conteggi consuntivi 2024 e preventivi 2025, il verbale di approvazione, e ... il conteggio individuale per il 2025 ..."* relativo all'Esecutato, specificando che *"... Permane aperta la gestione straordinaria facciate, le cui rate sono state pagate, ed i cui lavori devono ancora essere in parte terminati. ..."*

Il conteggio relativo all'Esecutato per il 2025 riporta, nel riepilogo:

Saldo precedente	- 9.897,14
Totale quote	- <u>2.707,57</u>

Saldo complessivo -12.604,71

Considerato quanto sopra, si ritiene che le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia potrebbero verosimilmente ammontare ad € 6.000,00.

Oltre a quanto sopra riportato, si evidenzia che nell'Atto di Compravendita Notaio dott. Paolo Talice in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, rep. 57959 racc. 13829, del 20.05.2004, viene specificato quanto segue: *"... Il complesso immobiliare in oggetto è ricompreso nella lottizzazione "Comparto 34 bis", di cui alla convenzione urbanistica di lottizzazione tra il Comune di Treviso e la società "IMMOAREA S.R.L." stipulata con atto ai rogiti del Notaio Umberto Cosmo di Treviso in data 20 luglio 2000 rep. n. 21.730, registrato a Treviso in data 9 agosto 2000 al n. 2928 Pubblici, ivi trascritto in data 11 agosto 2000 ai nn. 31970/22401 e successivo atto aggiuntivo a convenzione urbanistica in data 6 maggio 2002 rep. n. 23.298 stesso Notaio, registrato a Treviso in data 23 maggio 2002 al n. 1870 Serie 1, trascritto a Treviso in data 31 maggio 2002 ai nn. 21878/15520. La parte venditrice garantisce alla parte acquirente di aver realizzato tutte le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni urbanistiche sopracitate, ivi compreso il trasferimento delle aree e la costituzione in uso pubblico delle aree destinate a verde, a spazi pedonali, a spazi di manovra per la sosta, giusta atto ai rogiti del Notaio Umberto Cosmo di Treviso in data 23 aprile 2004 rep. n. 24.578, trascritto a Treviso in data 12 maggio 2004 ai nn. 20016/12854 - 20017/12855. La parte acquirente, suoi successori ed aventi causa, in esecuzione a quanto stabilito all'art. 13 della Convenzione di Lottizzazione ai rogiti del Notaio Umberto Cosmo rep. n. 21.730 sopracitato, gestirà pro-quota le aree private ad uso pubblico e provvederà alla manutenzione delle stesse. La manutenzione ordinaria e*

straordinaria delle aree verdi, dell'impianto d'irrigazione, degli spazi di sosta, dei percorsi pedonali privati ed in uso pubblico dovrà in perpetuo essere gestita dai proprietari del complesso immobiliare e dai loro aventi causa. La parte acquirente e i suoi aventi causa, quale condomino del "Residence Del Prà", si impegna a gestire le opere per lo smaltimento delle acque bianche e nere realizzate in aree private ad uso pubblico ed a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse. La parte acquirente e i suoi aventi causa, provvederà pro-quota alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione pubblica nel parcheggio interno ad uso pubblico, nonché alla fornitura ed alla gestione dell'energia elettrica. Il gestore di dette aree si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle aree di cui sopra, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione delle stesse. La parte acquirente e i suoi aventi causa s'impegna altresì ad inserire le clausole di cui sopra negli atti di cessione delle porzioni di fabbricato acquistate. ..."

9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

L'Esecutato è risultato risiedere nel lotto oggetto della presente perizia.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso, ha comunicato che, dalle ricerche effettuate, alla data del 19.09.2025, non risultano registrati contratti della tipologia negoziale di interesse, relativi agli immobili oggetto della procedura esecutiva ed intestati ai soggetti indicati.

10. DIVISIBILITÀ.

Il lotto è indivisibile.

11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto

nel seguito, al fine di stimarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili residenziali simili, nella zona del Comune di Treviso ove insiste il bene, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati da:

- agenzie immobiliari della zona,
- l'Agenzia delle Entrate,
- il Borsino Immobiliare,

Alla luce dei dati reperiti, si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, potrebbe risultare pari a circa €/mq 2.700,00.

12.2. Superficie commerciale.

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 7.3., da cui vengono detratte le superfici commerciali corrispondenti ai vani o porzioni dei vani da eliminare per regolarizzare il lotto, di cui si è riferito al precedente paragrafo 8.4.

12.3. Stima.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:

mq 167,09 x €/mq 2.700,00 = € 451.140,30

Spese probabili da detrarre per regolarizzare il lotto pignorato: € - 20.000,00

Valutazione prognostica delle spese condominiali insolute

relative al biennio anteriore alla data del decreto di

trasferimento del bene, quantificate considerando le

indicazioni riportate al precedente par. 8.6.:

€ - 6.000,00

€ 425.140,30

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 425.140,30, che si arrotonda ad € 425.000,00.

12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale dei beni, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento dei beni ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi dei beni, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

€ 425.000,00 x 0,90 = € 382.500,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 382.500,00, che viene arrotondato ad € 382.000,00.

13. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 382.000,00 (Euro trecentottantaduemila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sez. C, Foglio 6, particella n. 2417, subb. 56 e 96, oltre alle corrispondenti quote di comproprietà su parti ed

impianti comuni dell'intero complesso "Residence Del Prà", quali previste dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. in materia di condominio, quali indicate nell'elaborato planimetrico depositato in catasto e quali risultanti dal Regolamento di Condominio.

14. ELENCO ALLEGATI.

AII. 0.: Resoconto delle operazioni peritali.

AII. 1.: Rilievo Fotografico.

AII. 2.: Scheda dell'Ordinanza di Vendita.

AII. 3.: Documentazione Catastale.

AII. 4.: Titolo di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti:

AII. 5.: Pratiche Edilizie.

AII. 6.: Documentazione – Accertamenti:

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 08 gennaio 2026

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore