

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 62/2022 R.E., promossa da

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

Creditrice procedente, rappresentata e difesa da Avv.to Laura Munari

c o n t r o

SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO N° 1

SOGGETTO DEBITORE ESECUTATO N° 2

SOGGETTO DEBITORE NON ESECUTATO N° 3

Debitori eseguiti e non eseguiti – tutti non costituiti

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3) <i>REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI</i>	Pag. 6
4) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 7
5) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 9
6) <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 15
7) <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI</i>	



	<i>PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 15
7.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 16
7.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 17
7.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 18
8)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 19
9)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 19
9.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 20
9.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 21
9.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 22
9.4)	<i>La descrizione dell'autorimessa</i>	Pag. 25
9.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta condominiale</i>	Pag. 26
9.6)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 27
10)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 28
11)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 29
12)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 29
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 30
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 31
15)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 32



16) *METODO DI STIMA* Pag. 36

17) *DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELL'IMMOBILE* Pag. 38

18) *OSSERVAZIONE DELLE PARTI* Pag. 41

19) *ALLEGATI* Pag. 42

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 21/07/2023, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Leonardo Bianco -, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente, in data 28/07/2023, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C., prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 31/07/2023 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 01/08/2023 lo scrivente ha inoltrato all'Archivio Notarile di Treviso un'istanza volta ad acquisire il titolo di provenienza e



l'Amministrazione dell'Archivio Notarile interpellato ha dato riscontro all'istanza in data 07/08/2023 fornendo il documento richiesto;

- in data 24/08/2023 è stata inoltrata, a mezzo p.e.c., al Comune di Paese una richiesta di accesso agli atti, per l'acquisizione della documentazione urbanistica;

- in data 19/10/2023 l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato ha provveduto a trasmettere la documentazione urbanistica richiesta;

- in data 24/08/2023 è stata inoltrata a mezzo p.e. all'Ufficio Anagrafe al Comune di Paese una richiesta volta ad ottenere la certificazione dei soggetti residenti presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'Ufficio interpellato ha fornito la propria risposta fornendo i documenti richiesti in data 25/08/21023;

- in data 24/08/2023 è stata inoltrata a mezzo p.e. al Servizio di Polizia Locale del Comune di Paese una richiesta volta a conoscere la sussistenza di dichiarazioni di ospitalità e l'Ufficio interpellato provveduto ad inviare i dati richiesti con propria nota del 25/08/2023;

- in data 02/08/2023 è stata inoltrata all'Amministratore facente funzione del condominio una richiesta volta ad ottenere documentazione condominiale ed a conoscere la situazione contabile riferibile alla consistenza immobiliare oggetto della presente. L'Amministratore facente funzione ha provveduto a fornire riscontro con propria nota in data 01/09/2023 ed in data



03/09/2023;

- in data 27/10/2023 è stata inviata all’Agenzia delle Entrate a mezzo p.e.c. una richiesta di accertamento sulla sussistenza di contratti di affitto e/o comodato d’uso gravanti sulla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l’ufficio interpellato ha dato risposta con propria nota del 11/01/2024;

- in data 01/08/2023 e 12/01/2024 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso.

Per quanto attiene all’ispezione dell’immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato in data 31/07/2023 per raccogliere la preventiva disponibilità dell’effettivo occupante dell’immobile, per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, in data 07/11/2023 ore 09,00=, lo scrivente ha potuto recarsi presso la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 3 - interno n° 2 - di Via Alessandro Volta, in Comune di Paese - località di Castagnole -, Provincia di Treviso, dove è stata riscontrata la presenza del Custode Giudiziale e del fratello del soggetto debitore esecutato n° 2.

Con il consenso del soggetto, che occupa l’immobile ed il consenso del Custode Giudiziale, lo scrivente ha potuto quindi dare avvio alle operazioni peritali, ed eseguire le consuete verifiche sulle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza immobiliare.



Nel corso del sopralluogo sono stati esaminati i beni immobili colpiti da pignoramento e le loro pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

3) REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Dall'esame degli atti del procedimento esecutivo è emersa una discrepanza relativa ai soggetti passivi del presente procedimento esecutivo ed alla titolarità delle quote pignorate dal creditore procedente sui beni colpiti da pignoramento.

Dal confronto della documentazione prodotta dal creditore procedente (atto di pignoramento, relazione notarile) con la documentazione acquisita dallo scrivente (visure ipotecarie, titolo di provenienza – allegato n° 3 -, visure catastali - allegati n° 1 e 2-), è



emerso che un soggetto proprietario in quota parte della consistenza immobiliare colpita da pignoramento è stato omesso dall'atto stesso di pignoramento e, di conseguenza, il titolo pregiudizievole non risulta notificato a detto soggetto corrispondente al soggetto debitore n° 3.

Il soggetto n° 3 risulta essere comproprietario in regime di comunione legale dei beni con il soggetto debitore esecutato n° 1 della quota indivisa pari a 2/3 della consistenza immobiliare colpita da pignoramento e tale circostanza emerge sia dal titolo di provenienza, sia dalla relazione notarile prodotta dallo stesso creditore precedente.

La residua quota di 1/3 della proprietà della consistenza immobiliare colpita da pignoramento risulta essere intestata al soggetto debitore esecutato n° 2.

Infine, il soggetto debitore n° 3 risulta intestatario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento anche nella visura catastale attuale nella proporzione sopra indicata di 2/3 indivisi in comunione legale dei beni con il soggetto debitore esecutato n° 1.

Lo scrivente ha pertanto inserito nel prosieguo della presente valutazione il soggetto debitore n° 3 come soggetto attualmente non esecutato.

4) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un appartamento al piano primo con un'autorimessa al piano terra. La consistenza immobiliare



colpita da pignoramento è completata dal diritto alle parti comuni in quota parte millesimale ex C.C. e come da regolamento del “Condominio Piave”. Tutta la consistenza immobiliare pignorata è parte del medesimo complesso condominiale.

La funzionalità delle unità immobiliari pignorate è da ritenersi complementare, benché ciascuna di queste sia dotata di propria autonomia di accesso in ambito condominiale.

La consistenza immobiliare, che comprende le unità immobiliari pignorate, è parte del complesso condominiale situato al civico n° 3 in via Alessandro Volta della frazione di Castagnole in Comune di Paese.

La consistenza immobiliare in parola, gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l’area scoperta comune, attraverso un porticato ed attraverso l’androne d’ingresso con il vano scala condominiale, per quanto riguarda l’appartamento al primo piano ed attraverso le aree scoperte condominiali ed i percorsi pedonali interni al condominio, per quanto riguarda l’autorimessa posta al piano terra dell’edificio.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione in ambito condominiale, degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all’acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura



esecutiva e per un soggetto interessato all'acquisto della consistenza immobiliare, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra entrambi attualmente identificati dal M.N. 571 sub 2 in Sezione E – Foglio 5 del Comune di Paese, oltre ad accessori, pertinenze e scoperto condominiali in quota parte millesimale unitamente alle altre parti comuni condominiali ed alle parti in uso esclusivo.

Infine lo scrivente deve precisare che non è oggetto della presente valutazione l'arredamento, il mobilio, i complementi di arredo e neppure gli elettrodomestici presenti all'interno della consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

Per loro stessa natura i suddetti beni mobili sono soggetti ad una rapida usura e sono facilmente rimuovibili.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Lotto unico

Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Paese (TV)

Sezione E - Foglio 5



M.N° 571 sub 2 Via Alessandro Volta, piano T.-1° - Cat. A/2 -
Cl. 1^ - vani 5,5 - Superficie catastale totale mq.
100 - Superficie catastale totale escluse aree
scoperte mq. 96 - R.C.€. 440,28 (allegati n° 1);

Le coerenze al Catasto Fabbricati:

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento individuata dal
M.N. 571 sub 2 si sviluppa al piano primo con la parte propriamente
residenziale ed al piano terra con un locale accessorio pertinenziale
ad autorimessa con varco carrabile.

L'appartamento insistente al piano primo dell'edificio, a partire da
Nord in senso orario, confina con: altro appartamento al piano
primo; vano scala condominiale; altro appartamento al piano primo;
vuoto su area scoperta condominiale.

Il locale accessorio pertinenziale ad autorimessa insistente al piano
terra dell'edificio, a partire da Nord ed in senso orario, confina con:
vano scala condominiale; il locale C.T. condominiale; l'area scoperta
condominiale; un locale accessorio di terzi; disimpegno comune
condominiale.

Ditta catastale:

- 1) SOGGETTO ESECUTATO N° 1 in proprietà per quota indivisa
di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con il soggetto n°
3;
- 2) SOGGETTO ESECUTATO N° 2 in proprietà per la quota
indivisa di 1/3.
- 3) SOGGETTO NON ESECUTATO N° 3 in proprietà per quota



indivisa di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con il
soggetto n° 1;

Catasto Terreni

La consistenza immobiliare pignorata fa parte di un edificio
condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente
identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Paese (TV)

Foglio 42

M.N° 571 di Ha. 0.12.74 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica l'area
scoperta pertinenziale dell'edificio condominiale ed il sedime del
fabbricato stesso.

Le coerenze in mappa al Catasto Terreni

La consistenza immobiliare formata dal M.N. 571, come appena
sopra identificato, è delimitata in mappa al Catasto Terreni dai
seguenti confini in senso orario partendo da Nord: mappale n° 286;
mappale 404; mappale n° 330; mappale n° 911; mappale n° 639;
mappale n° 122.

Parti comuni condominiali ex documentazione catastale:

Le visure esperite al Catasto Fabbricati hanno evidenziato che per
l'immobile, che comprende le porzioni immobiliari colpite da
pignoramento, non è disponibile un elaborato planimetrico e



nemmeno un elenco subalterni, dal quale poter rilevare le parti comuni dell'edificio.

Dall'esame della planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata emerge che l'appartamento posto al piano primo con l'autorimessa posta al piano terra, partecipano, in quota parte millesimale, alla comunione sulle seguenti porzioni comuni del fabbricato:

- ampio porticato al piano terra prospiciente l'androne condominiale;
- androne di ingresso al condominio al piano terra;
- vano scala condominiale unico per tutti i livelli dell'edificio;
- disimpegni al piano terra di accesso pedonale ai locali accessori del piano terra;
- locale C.T. al piano terra con accesso autonomo dal retro dell'edificio.

Parti comuni condominiali ex atto di provenienza:

Sulle parti comuni condominiali il titolo di provenienza (allegato n° 3) fornisce ulteriori indicazioni specificando che sono enti comuni in quota parte millesimale pari a 248/1000 le *“cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato a norma degli articoli 1117 e seguenti del C.C., ed in particolare sull'area scoperta, sulla centrale termica, e portico al piano terra, vano scale e su quant'altro comune per legge nonché ai sensi del Regolamento di Condominio depositato con atto a mio rogito in data 28 luglio 1980 repertorio n. 17516, registrato a Treviso il dì 8 agosto 1980 al n. 6945, ivi trascritto il 22 agosto 1980*



ai n.ri 19388/16177, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo”.

Parti comuni condominiali ex regolamento condominiale:

Il “Condominio Piave”, che comprende la consistenza immobiliare oggetto di valutazione, risulta essere dotato di Regolamento di Condominio contrattuale (allegato n° 4) e, dall’esame del regolamento, è emerso che il documento offre ulteriori precisazioni sulle parti comuni del fabbricato condominiale, specificando all’art.

1) che:

“Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini:

- l’area su cui sorge l’edificio, di circa 188 mq.*
- la superficie scoperta di 1.086 mq. dei quali circa 73 costituiscono porzione della via A. Volta;*
- le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, la copertura;*
- il portico sito al piano terra del fabbricato;*
- le reti di fognatura e le fosse biologiche;*
- le tubazioni di scarico delle acque piovane nonché quelle delle acque e materie di rifiuto;*
- gli impianti dell’energia elettrica, riscaldamento, telefono, televisione, acqua e gas, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;*
- l’atrio di accesso, il vano scale, le scale, due corridoi di accesso ai garages, il locale termico;*
- la centrale termica comprendente la caldaia, il bruciatore, le*



apparecchiature di comando, l'elettropompa e le tubazioni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva;

- la cisterna per il combustibile;*
- il lastrico solare sovrastante la copertura del vano scale;*
- le recinzioni ed i cancelli delimitanti la superficie scoperta; quant'altro previsto per legge."*

All'art. 5) del Regolamento di Condominio viene precisato che:

"Le terrazze contraddistinte T1 e T2 sono in uso esclusivo rispettivamente agli interni 3 e 4.

Le superfici a verde contraddistinte nella planimetria rispettivamente S1 e S2 sono in uso esclusivo la prima ai due alloggi Int. 1 e Int. 3 e la seconda agli altri due alloggi Int. 2 e Int. 4.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette aree compete quindi rispettivamente e proporzionalmente ai condomini che ne hanno l'uso esclusivo".

Si segnala che, successivamente all'adozione del regolamento di condominio, in relazione all'utilizzo esclusivo delle aree identificate con le sigle "S1" ed "S2" nel Regolamento del Condominio "Piave", l'Assemblea del condominio, a parziale modifica di quanto riportato con l'art. 5) del Regolamento condominiale, ha deliberato *"che tutte le parti esterne adiacenti al condominio, comprese le due aree adibite a giardino, sono ad uso e gestione comune"*, tuttavia la nuova indicazione assunta dall'Assemblea condominiale con delibera in data 14/03/1996 (allegato n° 5) non è stata recepita nel vigente regolamento condominiale contrattuale depositato con atto



del 28/07/1980 mediante apposita modifica dello stesso.

6) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta in capo ai soggetti eseguiti in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 16/03/2004 n° 90.814 di Rep. Notaio Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso in data 17/03/2004 al n° 3243 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 17/03/2004 al n 11.697 di Registro Generale e n. 7.377 di Registro Particolare (allegato n° 3).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 571 sub 2 censito al Catasto Fabbricati in Sezione E - Foglio 5 del Comune di Paese è il seguente:

- 1) SOGGETTO ESECUTATO N° 1 in proprietà per quota indivisa di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con il soggetto n° 3;
- 2) SOGGETTO ESECUTATO N° 2 in proprietà per la quota indivisa di 1/3.
- 3) SOGGETTO NON ESECUTATO N° 3 in proprietà per quota indivisa di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con il soggetto n° 1;

7) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile, redatta ai sensi della Legge 302/1998 dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), con



aggiornamento al 06/07/2023, e dall'esame delle successive visure ipotecarie esperite dallo scrivente, in data 01/08/2023 ed aggiornate in data 12/01/2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 6), è emersa la sussistenza delle seguenti note pregiudizievoli di trascrizione ed iscrizione relativamente ai beni sopra indicati:

7.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 02/02/2022 n. 456 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 16/02/2022 ai numeri:

Reg Gen. n. 4.942 Reg. Part. n. 3.431

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: G229 – Paese (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 5 Particella: 571 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 5,5 - Indirizzo Via Alessandro Volta –
Piano T.-1°

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 05828330638

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della



proprietà;

Soggetti contro:

- SOGGETTO 1 DANTE CAUSA DEI DEBITORI

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà;

- SOGGETTO 2 DANTE CAUSA DEI DEBITORI

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà;

SOGGETTI DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1;
- SOGGETTO ESECUTATO N° 2.

7.3) I vincoli accessori e le precisazioni ex atto di provenienza

Dall'esame del titolo di provenienza è inoltre emerso che sono presenti altre indicazioni in ordine alle parti comuni condominiali ed alle clausole "di stile": all'art. 1° dell'atto sopra citato viene specificato che:

"omissis...La porzione immobiliare in oggetto partecipa per la quota di 248/1000 (duecentoquarantotto millesimi) alle parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato a norma degli articoli 1117 e seguenti del C.C., ed in particolare sull'area scoperta, sulla centrale termica, e portico al piano terra, vano scale e su quant'altro comune per legge nonché ai sensi del Regolamento di Condominio depositato con atto a mio rogito in data 28 luglio 1980 repertorio n. 17516, registrato a Treviso il dì 8 agosto 1980 al n. 6945, ivi trascritto il 22 agosto 1980 ai n.ri 19388/16177,



regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo”.

Sempre dall’esame del titolo di provenienza è inoltre emerso che all’art. 2° dell’atto sopra citato viene specificato che:

“La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti dell’immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, libero da persone e cose”.

8) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 5) E 7)

Quanto indicato al paragrafo 5) della presente relazione, risulta aggiornato alla data del 31/07/2023.

Quanto indicato al paragrafo 7) della presente relazione, risulta aggiornato alla data del 06/07/2023 come dal Certificato Notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, ed in data 01/08/2023 e 12/01/2024 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

Gli aggiornamenti effettuati dallo scrivente hanno evidenziato che non vi sono elementi di novità, rispetto alla relazione notarile prodotta dall’esecutante.

9) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e



la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue.

9.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio condominiale insistente in una zona posta in prossimità del centro della frazione di Castagnole, in Comune di Paese (TV).

Si tratta quindi di una zona urbanizzata situata in posizione semi-centrale della frazione.

Tale zona presenta un'offerta sufficiente di servizi di supporto alla residenza e si pone a circa 2,7 km. circa dalla sede municipale di Paese a Sud - Ovest.

La zona è stata oggetto di una lottizzazione oramai saturata nella sua potenzialità edificatoria, caratterizzata da fabbricati costruiti, prevalentemente in fregio alla viabilità pubblica su due e tre livelli fuori terra.

Si tratta di una zona semi-centrale, dove si distingue la presenza di fabbricati condominiali di recente costruzione a prevalente destinazione residenziale, oltre a fabbricati mono familiari costruiti in prevalenza su due livelli fuori terra.

La posizione rispetto alla maggiore viabilità comunale, provinciale e statale, ed una comodità di accesso a tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse, evidenziano una buona collocazione dell'immobile.

Insufficiente è l'offerta complessiva di stalli pubblici per la sosta nelle immediate vicinanze dell'edificio.



Da ultimo è da segnalare che il maggior centro di riferimento del comprensorio, da individuare nella città di Treviso, capoluogo di provincia, si trova a circa 6 km in direzione Sud – Est ed il collegamento risulta coperto da una linea di trasporto pubblico urbano.

9.2) La descrizione generale dell'edificio

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è parte di un edificio condominiale costruito su di una pianta sostanzialmente regolare, poiché inscrivibile in un rettangolo di circa ml. 15,92 circa x ml. 12,48 circa, come da indicazioni del progetto, con disponibilità di area scoperta condominiale in parte inghiaiaata per la parte destinata alla viabilità carrabile e pedonale interna al lotto, in parte tenuta a giardino privato pertinenziale con presenza di essenze arboree di medio fusto.

Il fronte principale del fabbricato, denominato “Condominio Piave”, è rivolto a Sud – Ovest ed è prospiciente l'area scoperta condominiale di manovra, che separa l'edificio dalla via A. Volta.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse: lungo tutti i lati del fondo mediante murature in c.a. in parte con sovrastante rete metallica.

Il condominio comprende un unico vano scala al servizio di tutto l'edificio, consentendo l'accesso alle singole unità immobiliari residenziali ed ai vani accessori e parti comuni del piano terra.

Il vano accessorio definito “cantina” in planimetria catastale e garage in progetto è raggiungibile sia dall'interno dell'edificio attraverso i



percorsi pedonali comuni, sia dall'esterno per mezzo di un varco carrabile, che consente l'accesso dall'area scoperta comune.

L'edificio è risultato essere privo di ascensore.

Il fabbricato, interamente a destinazione residenziale, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed è stato costruito con una struttura mista formata da travi e pilastri in c.a.; le fondazioni sono del tipo continuo; i solai sono verosimilmente in latero cemento.

Il tetto del condominio, che comprende la consistenza immobiliare in esame è formato da solai piani.

Le murature perimetrali del fabbricato sono in laterizio.

La scala ha una struttura in c.a. con gradini rivestiti in marmo.

Le parti comuni dell'edificio in quota parte millesimale sono costituite dal vano scala interno privo di ascensore, dall'androne del piano terra, dai percorsi pedonali e carrabili, dall'area scoperta pertinenziale, oltre che da un ampio porticato comune e dal locale C.T. comune.

Il fabbricato comprende complessivamente due appartamenti di media consistenza al piano primo e due appartamenti anch'essi di media consistenza al piano secondo.

Al sopralluogo il condominio ha evidenziato uno stato manutentivo sufficiente delle parti comuni: sia di quelle dei vani comuni interni, sia per le facciate esterne.

9.3) La descrizione dell'appartamento

È ora in esame la parte abitativa della consistenza immobiliare



colpita da pignoramento, catastalmente distinta dal mappale n° 571 sub 2, Sezione E- Foglio 5 del Comune di Paese.

Si tratta di un alloggio, che si sviluppa interamente al piano primo, con la parte propriamente abitativa, ed al piano terra con un vano accessorio definito in planimetria catastale “cantina”, benché il locale sia dotato di un varco carrabile e del quale si riferirà più avanti.

Il locale risulta quindi impropriamente accatastato come pertinenza della parte residenziale situata al piano primo.

L'appartamento risulta accessibile per mezzo di un androne comune con relativa scala interna condominiale, posta a collegare i ballatoi dei vari piani, dai quali è poi possibile accedere alle singole unità immobiliari residenziali.

Il vano scala è formato da un'ossatura in c.a., rivestita da pedate ed alzate in marmo; anche i ballatoi sono rivestiti in marmo.

Attraverso la porta d'ingresso, non blindata, si viene immessi in un vano della zona giorno destinato ad ingresso con funzione di collegamento con un ripostiglio, la cucina ed il soggiorno, segnalando che sia la cucina che il soggiorno hanno accesso diretto ad un'ampia terrazza posta in fregio alla zona giorno dell'alloggio.

Si segnala che il gas per uso di cucina è fornito da una bombola posizionata all'esterno dell'alloggio sulla terrazza in fregio al lato Ovest del fabbricato, benché vi sia il relativo contatore e la predisposizione per l'impianto di utenza da gas di rete.

Dall'ingresso della zona giorno si può accedere, per mezzo di una



porta di separazione, alla zona notte, ove si trovano l'unico bagno dell'alloggio e due stanze da letto.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica di foggia obsoleta, con l'eccezione delle camere, ove i pavimenti sono in lamparquettes di legno.

I pavimenti ed i rivestimenti a parete del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. I pavimenti delle terrazze sono rivestiti in piastrelle di gres.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono in parte formati da porte in legno a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata ed in parte con specchiatura in vetro, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in lega di alluminio e vetro.

All'esterno sono presenti persiane avvolgibili in PVC.

L'altezza utile del piano primo è risultata variabile da ml. 2,77 circa, a ml. 2,78 circa.

L'appartamento è dotato di impianto fisso di riscaldamento, tuttavia al sopralluogo presso l'immobile è emerso che l'impianto è privo di caldaia, il cui alloggiamento è posizionato all'interno di un locale C.T. comune posto al piano terra.

All'interno dell'alloggio, il calore viene irraggiato mediante radiatori in acciaio lamellare.

Non esiste impianto di climatizzazione.

Esiste impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di



illuminazione, citofono ed impianto TV.

L'impianto idrico ed elettrico sono risultati funzionanti, mentre l'impianto di riscaldamento non è risultato funzionante.

Al sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente e neppure è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, a causa della mancanza della caldaia.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in condizioni manutentive scadenti.

9.4) La descrizione dell'autorimessa

È ora in esame un piccolo locale ubicato al piano terra del condominio, sempre identificato dal mappale n° 571 sub 2, Sezione E – Foglio 5, del Comune di Paese.

Si tratta di un locale catastalmente accessorio definito cantina in planimetria catastale e definito garage nella tavola di progetto.

Il vano è dotato di un accesso carrabile, protetto da un portone basculante in acciaio verniciato ed è risultato essere comunicante con il vano scala condominiale attraverso un accesso pedonale interno al fabbricato.

Il locale è fornito di pavimento in piastrelle di ceramica con pareti intonacate a civile ed in parte dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica. Esiste anche un piccolo andito, ove è stato ricavato un box doccia rivestito in piastrelle di ceramica. Parte del vano unico del locale risulta attrezzato a lavanderia. La parte impiantistica del locale è costituita da un minimo impianto idrico, elettrico e di



illuminazione.

Il locale ha un'altezza utile pari a ml. 2,48 circa.

Lo stato manutentivo dell'autorimessa e delle finiture del manufatto è risultato essere scadente.

Trattandosi di un locale con requisiti di box / autorimessa l'accatastamento non può essere ritenuto conforme, poiché l'unità immobiliare gode di autonomia funzionale in ambito condominiale benché sia accessorio dell'abitazione non vincolato ad essa.

La normativa prevede, per tale unità, un accatastamento autonomo svincolato dalla parte abitativa.

9.5) La descrizione dell'area scoperta condominiale

L'area pertinenziale dell'edificio è comune a tutti i condòmini, con l'eccezione delle aree scoperte attribuite agli alloggi in uso esclusivo come da regolamento condominiale, ma successivamente regolamentate diversamente da una delibera dell'Assemblea condominiale adottata in data 14/03/1996 come aree comuni a tutti i condòmini.

L'area scoperta del fondo ove insiste il condominio è in larga parte pertinenza comune, che comprende la viabilità pedonale e carrabile con il piazzale posto a Sud del condominio, ove si trovano due ampie aiuole a prato alberato.

Lungo il confine Sud del fondo risulta presente l'unico accesso carrabili e pedonale prospiciente la via pubblica.

L'area in esame risulta inoltre recintata lungo tutti i suoi lati con opere fisse.



9.6) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione

condominiale

A seguito della richiesta rivolta in data 02/08/2023 all'Amministratore pro tempore facente funzione del "Condominio Piave", sono pervenute allo scrivente le note del 01/09/2023 recanti la situazione debitoria riferita alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare unitamente alla documentazione contabile richiesta.

Dall'esame della documentazione fornita, è emerso che i soggetti eseguiti risultano debitori verso l'amministrazione del "Condominio Piave" della somma complessiva di €. 331,52 circa.

Da esame delle note e della documentazione fornite dall'Amministratore pro tempore del "Condominio Piave" è possibile ricavare che il costo massimo annuale presunto dell'esercizio ordinario è pari ad €. 300,00 circa. Il costo presunto riferito a due annualità di amministrazione ordinaria è quindi pari ad €. 600,00 circa (allegati n° 7).

Inoltre, da esame della documentazione fornita dall'Amministratore facente funzione, emerge che il "Condominio Piave" risulta dotato di regolamento condominiale contrattuale, con il quale sono state individuate le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni riconducibili alle singole unità immobiliari.

Le tabelle riportate in regolamento di condominio, peraltro confermate dal titolo di provenienza, attribuiscono alla consistenza immobiliare la quota di competenza sulle parti comuni di 248/1000.



10) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame delle planimetrie catastali, delle piante di progetto confrontate con la resa del rilievo (allegato n° 13) eseguito dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 07/11/2023, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono le seguenti superfici calpestabili:

Appartamento situato al piano primo

di cui il M.N. 571 sub 2	mq.	75,61
--------------------------	-----	-------

Terrazza situata al piano primo di cui

il M.N. 571 sub 2	mq.	14,36
-------------------	-----	-------

Box auto / autorimessa al piano terra di cui

Il M.N. 571 sub 2	<u>mq.</u>	<u>21,95</u>
-------------------	------------	--------------

Totale delle superfici calpestabili	mq.	111,92
-------------------------------------	-----	--------

E le seguenti superfici lorde:

Appartamento situato al piano primo

di cui il M.N. 571 sub 2	mq.	87,12
--------------------------	-----	-------

Terrazza situata al piano primo di cui

il M.N. 571 sub 2	mq.	14,98
-------------------	-----	-------

Box auto / autorimessa al piano terra di cui

Il M.N. 571 sub 2	mq.	25,69
-------------------	-----	-------

Le superfici lorde commerciali, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale di mq. 103,70= circa.



11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere stato ultimato nell'anno 1973.

Successivamente non risulta che siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso e non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica presso la pubblica amministrazione.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

12) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo del 07/11/2023 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata essere occupata da un soggetto terzo parente dei debitori esecutati, tuttavia il possesso non è legittimato da alcun titolo, come indicato dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate interpellata dallo scrivente in relazione alla sussistenza di contratti di affitto e/o comodato (allegato n° 8).

Nel corso del sopralluogo il soggetto, che occupa l'immobile ha



informato che i soggetti debitori n° 1 e n° 3 sono attualmente emigrati nel Regno Unito e risultano iscritti entrambi all'AIRE del Comune di Paese.

La documentazione fornita in data 25/08/2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese ha evidenziato che, presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, risultano essere residenti sei soggetti estranei alla procedura esecutiva, tre dei quali di minore età (allegato n° 9).

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 24/08/2023, il servizio offerto dalla Polizia Locale del Comune di Paese, ha evidenziato che sussistono due comunicazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare; uno dei soggetti ospitati corrisponde ad uno dei soggetti attualmente residenti e la seconda dichiarazione di ospitalità corrisponde ad un nominativo, che il Comune di Paese segnala come iscritto all'AIRE (allegato n° 10).

13) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano essere intestate ai soggetti debitori esecutati, per quote non omogenee di 2/3 della proprietà indivisa al soggetto debitore esecutato n° 1 in comunione legale dei beni con il soggetto debitore non esecutato n° 3 e per la quota di 1/3 della proprietà al soggetto debitore esecutato n° 2.

Accertato che le unità immobiliari sono tutte dotate di una propria



autonomia funzionale in ambito del “Condominio Piave” in Via A. Volta della frazione di Castagnole, si provvede ad esprimere il giudizio sull’eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti e beni comuni condominiali e parti in uso esclusivo da regolamento condominiale, in ambito di un condominio costruito su tre livelli fuori terra in zona residenziale posta a ridosso del centro della frazione di Castagnole, in Comune di Paese;
 - la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
 - la natura condominiale non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;
 - le unità immobiliari hanno una funzionalità complementare, benché godano di autonomia funzionale in ambito condominiale;
- tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

14) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall’esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Paese, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in un fondo, che ricade all’interno della perimetrazione della zona classificata come “TCR - 86” – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo della frazione di



Castagnole.

Detta zone è regolamentata dall'art. 70 delle N.T.O.

15) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

La richiesta della documentazione tecnica inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, è stata evasa dall'ufficio interpellato dopo che la ricerca dei documenti è stata eseguita dal personale dell'ufficio, senza l'intervento dello scrivente. L'ufficio Tecnico del Comune di Paese ha quindi messo a disposizione dello scrivente una sola pratica edilizie riconducibile all'originaria costruzione del fabbricato.

Dall'esame della documentazione tecnica pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paese è emerso che il fabbricato condominiale, che comprende l'unità immobiliare colpita da pignoramento, è stato costruito in seguito al rilascio del seguente titolo edilizio:

- Autorizzazione per costruzioni edili n° 4744 di prot. del 12/07/1971, per lavori di costruzione di *fabbricato ad uso casa abitazione civile a quattro alloggi* (allegato n° 11).

Ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Paese in data 02/07/1973 un'istanza volta ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità e l'iter di verifica ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale si è concluso con il rilascio del certificato di abitabilità del 03/07/1973 n° 3064 (allegato n° 12)

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con lo stato di



progetto rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'autorizzazione edilizia n° 4744 di prot. del 12/07/1971 fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paese ha permesso di accertare che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme.

Le difformità tecnico-urbanistiche riscontrate dallo scrivente, considerando già le tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., consistono:

- Garage al piano terra:

- diversa sagoma e dimensionamento della pianta rispetto a quanto rappresentato in progetto, per effetto di una diversa distribuzione delle partizioni interne;
- installazione di un piatto doccia in apposito vano;

- Appartamento al piano primo:

- Diversa sagoma e dimensionamento della pianta del bagno rispetto a quanto rappresentato in progetto, per effetto di una diversa distribuzione delle partizioni interne;

Le predette difformità sono tutte classificabili come interventi di manutenzione straordinaria di cui al punto b) dell'art. 3 – definizioni degli interventi edilizi del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. - e pertanto risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia "in sanatoria" ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Inoltre il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale del 09/04/1975 ha permesso di accertare che l'unità immobiliare non è



catastalmente conforme.

Le difformità catastali riscontrate dallo scrivente consistono:

- Garage al piano terra:

- Modeste difformità nella rappresentazione della sagoma e dimensionamento della pianta rispetto allo stato di fatto; con la precisazione, che veniva già sostanzialmente rappresentato lo stato di fatto;
- Indicazione di destinazione d'uso a "cantina" anziché quella prevista urbanisticamente in progetto approvato a "garage";
- Indicazione di un'altezza interna di m. 2,50 anziché quella di fatto di m. 2,48 m. circa.

- Appartamento al piano primo:

- Modeste difformità nella rappresentazione della sagoma e dimensionamento della pianta del bagno rispetto allo stato di fatto;
- Indicazione di un'altezza interna di m. 2,80 anziché quella di fatto di m. 2,77/2,78 circa, rispetto a quella di progetto approvato h. 2,80 m.

Per quanto sopra sarà quindi necessario provvedere alla presentazione di una variazione catastale per l'esatta rappresentazione dello stato di fatto mediante la soppressione dell'attuale sub. 2 e la divisione dello stesso in due unità immobiliari distinte, una per l'appartamento al piano primo e l'altra per il garage al piano terra.

Per la pratica edilizia completa di variazione catastale si ritiene



congrua una spesa di €. 6.000,00 comprensiva di spese tecniche di sanatoria, sanzione, anticipazioni, diritti ed accessori fiscali di Legge.

In relazione alle verifiche di conformità edilizia e sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni e variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.



16) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'agenzia immobiliare Idhea di Silea propone la vendita di una casa singola costruita nel 1978 attualmente in classe energetica "F" da ristrutturare in Via della Posta a Castagnole, ad un prezzo unitario di €. 746,00/mq. circa; l'agenzia Immobiliare Due Più del gruppo Tecnocasa propone la vendita di un appartamento in via Generale Piazza al piano terra con scoperto privato e con box auto ad un prezzo unitario di €. 1012,00/mq. circa.

Infine l'agenzia Dal Zilio & Partners propone la vendita di un appartamento con garage al piano secondo di un condominio in via Don Sturzo a Castagnole ad un prezzo unitario pari ad €. 1.083,00/mq.

Gli elementi raccolti fra gli annunci di vendita fanno comprendere che appartamenti da ristrutturare, ovvero abitabili realizzati negli anni '70, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un prezzo



unitario medio di richiesta pari ad €. 947,00/mq. circa.

La ricerca di comparabili estesa agli atti di compravendita reperiti dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare – ha evidenziato quanto segue:

La compravendita di un appartamento dichiarato abitabile nel 1984, situato al piano primo di un edificio condominiale in via Natisone della località di Castagnole è stato compravenduto in data 10/02/2023 al prezzo unitario di €. 1.061,00 per mq.

La compravendita di un’abitazione in villino dichiarato abitabile nel 1975, situato in via Generale Piazza della località di Castagnole è stato compravenduto in data 10/03/2023 al prezzo unitario di €. 1.162,00 per mq.

La compravendita di un’abitazione indipendente da ristrutturare dichiarata abitabile nel 1967, situata in via Generale Piazza della località di Castagnole è stata compravenduta in data 20/01/2023 al prezzo unitario di €. 446,00 per mq.

Gli elementi raccolti fra gli atti di compravendite recenti fanno comprendere che appartamenti da ristrutturare, ovvero abitabili realizzati negli anni ‘70, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un prezzo unitario medio di richiesta pari ad €. 890,00/mq. circa.

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile in zona di centrale B2 di Paese in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.050,00/mq. ed un massimo di €. 1.350,00/mq.



Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, la vetustà dell'immobile, e le scadenti condizioni manutentive dello stesso e la mancanza della caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 750,00= al metro quadrato.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano primo con box auto al piano terra, oltre quota proporzionale delle parti comuni condominiali, in zona semi centrale della frazione di Castagnole, in ambito di un fabbricato condominiale di circa cinquantatré anni insistente a Nord dell'abitato di Paese, in provincia di Treviso;
- l'arredamento presente al sopralluogo, benché documentato negli scatti fotografici non è oggetto di valutazione, poiché non è parte integrante delle finiture fisse, solidali con l'alloggio, in quanto tali arredi sono facilmente rimovibili;
- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento non funzionante, poiché privo della caldaia a gas da installare nella centrale termica comune, mentre nell'appartamento sono presenti radiatori lamellari in acciaio;
- la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive



sufficienti per le strutture ed i prospetti dell'edificio, ma sono risultate scadenti per le finiture e la dotazione tecnico - impiantistica della consistenza immobiliare colpita da pignoramento;

- che il condominio non è dotato di ascensore;
- il gas di cucina è fornito da una bombola collocata nella terrazza dell'alloggio;
- che l'appartamento non è dotato di impianto di climatizzazione;
- lo scrivente non ha accertato la conformità urbanistica e catastale della consistenza colpita da pignoramento immobiliare ed ha accertato che le difformità sono tutte classificabili come opere di manutenzione con un costo complessivo di regolarizzazione pari ad €. 6.000,00;
- eventuali difformità, che riguardino le parti comuni condominiali dovranno essere oggetto di verifica a cura dell'Amministratore pro tempore, interessando l'Assemblea condominiale;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento al piano 1° con box auto al piano terra e con diritto proporzionale sulle parti comuni identificati al paragrafo 4) della presente, della superficie convenzionale di mq. 103,70 circa x €. 750,00= €. 77.775,00
- Costo di sanatoria edilizia al piano primo ed al



	piano terra: a detrarre la somma di	€. 6.000,00
--	-------------------------------------	-------------

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è parte di un condominio e, come da indicazioni delle “Linee Guida” nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, si provvede ad esporre un importo verosimilmente attendibile, in base agli elementi raccolti per due annualità quantificando in detrazione complessivamente la somma di

		€. <u>600,00</u>
--	--	------------------

	Restano	€. 71.175,00
--	---------	--------------

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- la vendita necessita di un’adeguata promozione pubblicitaria preventiva;
- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che



potrebbero essere rinvenuti, o emergere,

dopo l'aggiudicazione;

- la sussistenza di un'occupazione non supportata da un contratto di locazione opponibile.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

71.175,00 x 25%= €. 17.793,75

Valore per la vendita forzata €. 53.381,25

somma che si arrotonda ad €. **53.000,00=**, diconsi Euro cinquantatremila=.

18) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare, in data 12/01/2024 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica del 15/01/2024, a trasmettere al creditore esecutante procedente, al custode giudiziale ed ai creditori intervenuti, la copia preliminare del presente elaborato peritale, segnalando che non è stato possibile consegnare la copia dell'elaborato peritale ai soggetti debitori esecutati.

Per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni lo scrivente assegnava termine sino al giorno 07/02/2024.



Allo spirare del termine assegnato agli aventi titolo per le rispettive osservazioni non è pervenuto allo scrivente alcun elaborato, sul quale controdedurre.

19) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visura catastale al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i.;
2. Visura catastale al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Atto di provenienza del 16/03/2004 n° 90.814 di repertorio del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso;
4. Regolamento condominiale con atto di deposito;
5. Delibera di assemblea condominiale;
6. Ispezioni Ipotecarie;
7. Comunicazioni e situazione contabile dall'Amministratore f.f. del condominio;
8. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate per occupazione;
9. Certificati di residenza contestuali;
10. Comunicazione della Polizia Locale per ospitalità;
11. Autorizzazione per costruzioni edili n° 4744 di prot. del 12/07/1971 con grafici progettuali;
12. Dichiarazione di Agibilità del 03/07/1973;
13. Resa grafica del rilievo;
14. Allegato fotografico.

Treviso, 8 febbraio 2024

L'esperto stimatore
- Geom. Alessandro Biasuzzi -

