

Tribunale di Treviso
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 601/2017
avanti al Giudice dell'esecuzione Dott. MARCO SARAN
sostituito il 20.11.2020 con Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Promossa da:

IMMOBILIARE ZORZI SPA
(creditore procedente)

con gli Avv.ti

Contro:

(debitore esecutato)

RELAZIONE DI STIMA

Treviso, 13 settembre 2021

L'Esperto stimatore
Ing. Alessandra Legovini



INDICE

1 - Incarico e quesito (all.1)	3
2 - Premessa	4
3 - Identificazione catastale e confini (all.2-3)	4
4 - Titolarità e provenienza (all. da 2 a 5)	9
5 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.4)	9
6 - Descrizione del bene immobile (all.10)	10
6.1 - Ubicazione ed accessibilità	11
6.2 - Descrizione dell'appartamento (all.10)	11
6.3 - Descrizione del garage (all.10)	12
6.4 - Descrizione delle parti comuni (all.5 e 10)	12
7 - Destinazione urbanistica (all.6)	13
8 - Titolarità edilizia e conformità (all.7)	13
9 - Attestato di prestazione energetica	14
10 - Disponibilità del bene immobile (all.8 e 9).	14
11 - Oneri di natura condominiale	14
12 - Divisibilità del bene immobile	15
13 - Stima del bene immobile	15
13.1 - Metodo di stima	15
13.2 - Valore unitario di mercato (all.11)	15
13.3 - Superficie commerciale	16
13.4 - Stima	17
14 - Elenco allegati	18
15 – Scheda sintetica	19



1 - Incarico e quesito (all.1)

In data **6.12.2019**, il sottoscritto, ing. Alessandra Legovini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2791 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, **veniva nominato** dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Marco Saran (sostituito il 20.11.2020 con Dott.ssa Paola Torresan), quale esperto per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 601/2017 promossa da "IMMOBILIARE ZORZI SPA" con gli Avv.ti [REDACTED] del Foro di Treviso (TV), contro "[REDACTED]" con l'Avv. [REDACTED] costituitosi in giudizio il 14.01.2021.

Ricevuta comunicazione della nomina il **9.12.2019** (a mezzo posta certificata), lo scrivente depositava in data **17.12.2019** in modalità telematica l'atto di **accettazione** della nomina e la dichiarazione di **giuramento**.

Acquisiti i fascicoli telematici, lo stesso verificava la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. con particolare riferimento a:

- atto di pignoramento del 1.09.2017 redatto dagli Avv.ti [REDACTED] del Foro di Treviso (TV), in rappresentanza di "IMMOBILIARE ZORZI SPA";
- domanda di vendita del 29.09.2017 redatta dagli Avv.ti [REDACTED] del Foro di Treviso (TV), in rappresentanza di "IMMOBILIARE ZORZI SPA";
- nota di trascrizione del 2.10.2017 al Registro generale n. 33230 e al Registro particolare n. 22973 dell' Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. rilasciato il 14.10.2019 dal Dott. Giacomo Pecorelli, Notaio in Roncade (TV), ad integrazione della documentazione (quale relazione ventennale rilasciata il 7.11.2017 da Silvia Carnielli e Certificato ipotecario n.ro TV 253184 del 26/10/2017) come indicato nel provvedimento del 26.09.2019 dal Giudice dell'Esecuzione.

Lo scrivente quindi procedeva allo svolgimento dell'attività assegnata in conformità alle indicazioni e disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'esecuzione del gennaio 2018 "**Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015**" ricevuta a mezzo pec il 9.12.2019.



Nei capitoli a seguire lo scrivente si impegna a **redigere la relazione** di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dando risposta ai chiarimenti richiesti da inviare ai creditori e ai debitori trenta giorni prima dell'udienza.

Si ricorda che, a seguito del *"Provvedimento presidenziale emesso dal Tribunale di Treviso del 10.03.2020 e successivi legati alla situazione emergenziale Covid-19"*, è stato concesso dal Giudice rinvio dell'**udienza** dall' 8.07.2020 al **27.10.2021**.

2 - Premessa

L'oggetto della procedura esecutiva è costituito da un **unico lotto**, rappresentato da un **appartamento** ad uso abitazione di tipo economico sito al piano primo di un fabbricato e da un **garage** al piano sottostrada, facenti parte del Condominio **"Residenza Torino"**.

Il bene immobile in esame è ubicato a **Maserada sul Piave (TV)**, frazione Candelù, in **via Giuseppe Verdi, n.6, scala A, int.6**. *Si precisa che, come comunicato dall'Ufficio Demografico del Comune di Maserada in data 26.11.2020, per variazione toponomastica dell'8.10.2001 per il lotto in esame, l'attuale via Giuseppe Verdi con civico n.6 e int.6 era denominata Piazza San Pio Decimo con relativo civico n.15/G. Tale variazione deve essere **aggiornata** come successivamente indicato al capitolo 3.*

Completa l'oggetto del pignoramento **la quota proporzionale di comproprietà** (24,77/1000) sulle **parti comuni** del fabbricato. *Si fa presente, come descritto nel paragrafo successivo, che le **parti comuni** non sono state specificamente identificate nel pignoramento, nella domanda di vendita, nella trascrizione da parte del creditore esecutante e nel certificato notarile. Le parti comuni risultano invece riportate nell'atto di compravendita del 12.02.2008, Repertorio n. 24936/5113 a rogito del Notaio Arrigo Manavello in Treviso (TV) e nell' "Elenco dei Subalterni assegnati" richiesto il 17.01.2020 all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali. Si rimanda all'III.mo Giudice l'eventuale disposizione circa la **specificata estensione del pignoramento sulle parti comuni, con identificazione catastale.***

3 - Identificazione catastale e confini (all.2-3)

In esito agli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizi Catastali, risulta che, alla data del 17.01.2020 e ulteriore verifica del 23.06.2021, il bene immobile pignorato è identificato come segue:



Catasto Fabbricati; Comune di Maserada Sul Piave (TV); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 6; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 3 vani; Superficie catastale: totale 51 m², Totale escluse aree scoperte: 48 m²; Rendita: € 193,67; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano 1, scala A.

Catasto Fabbricati; Comune di Maserada sul Piave (Tv); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 69; Categoria: C/6; Classe: U; Consistenza: 15 m²; Superficie catastale: /; Rendita: Euro 44,16; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano S1, scala A.

*Si ricorda nuovamente che, come comunicato dall'Ufficio Demografico del Comune di Maserada in data 26.11.2020, l'indirizzo catastale Piazza San Pio Decimo, per variazione toponomastica dell'8.10.2001, è ora denominato via **Giuseppe Verdi con civico n.6 e int.6**. Nel pignoramento, nella domanda di vendita, nella trascrizione da parte del creditore esecutante, nell'atto notarile, nell'atto di compravendita del 12.02.2008, Repertorio n.24936/5113 a rogito del Notaio Arrigo Manavello in Treviso (TV), nell' "Elenco dei Subalterni assegnati" (richiesto il 17.01.2020 all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali) l'indirizzo non risulta aggiornato riportando sempre Piazza San Pio Decimo: pertanto **lo stesso indirizzo richiede aggiornamento**.*

Procedendo all'esame delle **planimetrie catastali**, lo scrivente rileva che l'oggetto della procedura esecutiva, come già detto in premessa, consiste in un **appartamento** ad uso civile abitazione di tipo economico sito al piano primo di un fabbricato angolo sud e composto nella zona giorno da un unico locale (h.2,70 m circa) adibito a ingresso/soggiorno e cucina con affaccio su balcone; nella zona notte da un disimpegno di collegamento tra una camera con affaccio su poggiolo e un bagno.

Ad esso si aggiungono un **garage di pertinenza** (h.2,20 m circa), ubicato al piano sottostrada/seminterrato angolo sud dell'edificio e le **parti comuni** per la quota proporzionale di comproprietà (vano scala e ingresso comune A al piano rialzato,



corridoi, ingressi, locale comune, centrale termica al piano sottostrada e area scoperta del fondo al piano terra).

In merito alle **parti comuni** le stesse sono **catastalmente** così identificate:

Bene comune non censibile - Catasto Fabbricati; Comune di Maserada sul Piave (Tv); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 71; Categoria: /; Classe: /; Consistenza: /; Superficie catastale: /; Rendita: /; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano S1-T-1-2.

Nell'“Elenco dei subalterni” assegnati alla voce “Tipo mappale” viene precisato altresì: “(...) B.C.N.C. ai sub. 1,2,3,4,6,7,8,10, 11,12,77 - **vano scale e ingresso** (...)”.

Bene comune non censibile - Catasto Fabbricati; Comune di Maserada sul Piave (Tv); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 74; Categoria: /; Classe: /; Consistenza: /; Superficie catastale: /; Rendita: /; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano S1.

Nell'“Elenco dei subalterni” assegnati alla voce “Tipo mappale” viene precisato altresì: “(...) B.C.N.C. ai sub. da **1 a 33 da 36 a 70 e al 77 - corridoi, ingressi, locale comune, centrale termica** (...)”.

Bene comune non censibile - Catasto Fabbricati; Comune di Maserada sul Piave (Tv); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 75; Categoria: /; Classe: /; Consistenza: /; Superficie catastale: /; Rendita: /; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano T.

Nell'“Elenco dei subalterni” assegnati alla voce “Tipo mappale” viene precisato altresì: “(...) B.C.N.C. dal sub. **1 al sub. 33, dal sub. 36 al sub. 70** e al sub. 77 - **area scoperta** (...)”.

Si precisa che relativamente al sub. 75 nella “Visura per immobile” del B.C.N.C. (variazione del 09.01.2015), il nome della [REDACTED] non compare alla voce “Elenco degli intestati” e ugualmente non risultano nel riquadro “Utilità comune” il sub. 6 (appartamento) e il sub. 69 (garage), entrambi beni di proprietà della stessa.



Nell'atto di compravendita del 12.02.2008, Repertorio n. 24936/5113 a rogito del Notaio Arrigo Manavello in Treviso (TV) e nell' "Elenco dei subalterni" è invece riportata per la quota di comproprietà di [REDACTED] [REDACTED] la suddetta area scoperta sub. 75. In merito **si chiede aggiornamento della visura storica.**

Si aggiunge inoltre che all'art.1 dell'atto di compravendita del 12.02.2008, Repertorio n. 24936/5113 a rogito del Notaio Arrigo Manavello in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 17.01.1986 al Registro particolare n. 1598 e al Registro generale n. 1396, "(...) nella compravendita è compresa per la **quota di 24,77/1000 l'area coperta (mq.744) e l'area scoperta (mq. 2464) del condominio**, quest'ultima così individuata al **N.C.E.U.: MN. 122 sub.75, Via Piazza S. Pio X, area scoperta.** Sono comprese inoltre le **parti ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c..**

Si evince anche che "(...) il fabbricato è disciplinato da apposito **regolamento di condominio**, che unitamente alla tabella millesimale trovasi all. sub. B) all'atto presente, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio (allegato composto di 10 fogli). La parte acquirente dichiara di osservare e di far osservare ad eventuali suoi eredi ed aventi causa, il regolamento succitato (...)"

Si riporta altresì che all'art. 3 dello stesso atto di compravendita del 12.02.2008 "(...) Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, con **accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle nascenti per fatto di condominio, con l'immediato possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso relativo (...)**".

Lo scrivente fa presente, per inciso, che **non sono stati rinvenuti** riferimenti circa eventuali servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere al suddetto fabbricato e agli edifici limitrofi da via Giuseppe Verdi. Attualmente l'accesso avviene lungo la striscia di terreno del fondo in esame (map. 122) e lungo parte dei terreni confinanti (mapp. 67, 298, 92 e 93) del Catasto Terreni.

Lo scrivente ricorda nuovamente (cfr.2-Premessa) che le parti comuni per la quota di comproprietà del bene in oggetto **non sono state specificamente identificate**



con dati catastali negli atti di pignoramento da parte del creditore esecutante. Lo stesso indica nell'atto di pignoramento del 1.09.2017 e successiva domanda di vendita del 29.09.2017: "(...) sottoponeva a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà (per le quote sotto riportate alla descrizione di ciascun immobile) [REDACTED] [REDACTED] Immobile N.C.E.U. Partita n. 1032, Comune di Maserada sul Piave (Tv), Sezione: B, Foglio: 5, Mn 122, Sub. 6, Piazza S. Pio X, Piano 1° Sc. A (appart.), Mn. 122, Sub. 69, Piazza S. Pio X, Piano SM Sc. A (Garage). Di piena proprietà [REDACTED], e prosegue "(...) chiede che il sig. Giudice disponga la vendita degli immobili di proprietà (per le quote sotto riportate alla descrizione di ciascun immobile) della [REDACTED] meglio indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, da ritenersi qui pur trascritti, per il prezzo che verrà determinato (...)". Pertanto nessun riferimento sulle parti comuni condominiali.

Inoltre nella nota di trascrizione in atti, Registro generale n. 33230 e Registro Particolare n. 22937 del 2.10.2017, relativa al Verbale di pignoramento dell'immobile alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" non si legge alcuna precisazione circa il pignoramento sulle parti comuni condominiali.

Infine le **parti comuni** di comproprietà non vengono riportate nella relazione notarile ventennale ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. rilasciata il 18.10.2017 e aggiornata al 19.01.2018 dal Notaio dott. Giacomo Pecorelli di Roncade (TV).

Pertanto si rimanda all'Ill.mo Giudice l'eventuale disposizione circa la specifica estensione del pignoramento sulle parti comuni, identificate catastalmente.

Il bene sopraindicato fa parte di un immobile edificato su **terreno così censito:**

Catasto Terreni; Comune di Maserada sul Piave (TV); Foglio: 29; Particella:

122; Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie (m²): 00 ha, 32 are e 08 ca.

Si precisa che nell' Atto di pignoramento del 1.09.2017 e nella Domanda di vendita del 29.09.2017 viene riportata l'identificazione del bene in oggetto al Catasto fabbricati e non viene riportata l'identificazione del fondo su il bene è edificato al Catasto Terreni.

Tale **terreno confina** a procedere in senso orario da **nord-ovest** con mappali 1015 e 394, fondi edificati, a **nord-est** con mappali 298, 92, 93, 110, fondi edificati e



fascia di terreno, a **sud-est** con mappale 705 e 582 fondi edificati, a **sud-ovest** con mappali 547 e 143, fasce di terreno.

L'**appartamento** in oggetto di cui al mappale 122 sub. 6 occupa al piano primo la l'angolo **sud-est** dell'immobile, confina a **nord-est** con porzione di vano scala e altra abitazione, sub. 71 e sub. 77, a **sud-ovest** si affaccia su area scoperta, sub. 75, e a **nord-ovest** sempre con altra abitazione, sub. 7.

Il **garage** in oggetto, mappale 112 sub. 69, occupa l'angolo sud-est dell'immobile al piano sottostrada tra due garage similari, sub. 68 e sub.70, con affaccio su area scoperta, sub. 75 e collegamento al corridoio interno comune, sub.74.

4 - Titolarità e provenienza (all. da 2 a 5)

Alla data del 17.01.2020 e ulteriore verifica del 23.06.2021, il bene sottoposto a pignoramento è intestato a:

- [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f.:
[REDACTED] proprietà per 1/1.

A tale situazione di titolarità si è pervenuti in forza del seguente atto:

- **atto di compravendita** (tra "[REDACTED]", venditore, e "[REDACTED]", acquirente) del **18.12.1985**, **Repertorio n. 39569/15791** a rogito del Notaio Arrigo Manavello (TV), trascritto a Treviso in data **17.01.1986** al Registro particolare n. **1598** e al Registro generale n. **1396**. All'art. 2) del suddetto atto si legge "(...) *l'area su cui sorge il fabbricato è pervenuta al venditore per atto Notaio Baravelli 5 maggio 1982, N. 1049 di suo rep. registrato a Treviso il 21.05.82 N.ri 12195-6/10258/9. Il fabbricato è stato costruito direttamente dal Signor [REDACTED] (...)*".

Tale situazione viene confermata anche dalla relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. rilasciata il 14.10.2019 dal Dott. Giacomo Pecorelli, Notaio in Roncade (TV).

5 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.4)

Dall'esame della relazione notarile del 14.10.2019 e delle Ispezioni ipotecarie ventennali effettuate il 23.06.2021 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione



Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso il 2.10.2017 al Registro particolare n. 33230 e al Registro generale n. 22937 in favore di "Immobiliare Zorzi SPA" con sede a Treviso, cf: 03229840263 per la quota 1/1; contro "[REDACTED]", nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], per la quota di 1/1, in forza dell'atto esecutivo, **verbale di pignoramento immobili**, del Tribunale di Treviso del 16.09.2017 al Repertorio n. 9254.

Compravendita trascritta a Treviso il 17.01.1986 al Registro particolare n. 1598 e al Registro generale n. 1396 in favore di "[REDACTED]" nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la quota di 1/1; contro "[REDACTED] [REDACTED]", nato il [REDACTED] a [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza dell'**atto di compravendita** a rogito del Notaio Dott. Arrigo Manavello in Treviso, Repertorio n. 39569/15791 del 18.12.1985.

6 - Descrizione del bene immobile (all.10)

In data 17.06.2021, previa disponibilità del Custode Giudiziario, in rappresentanza della "Aste 33 S.r.l.", e avvisata l'esecutata, lo scrivente si recava al civico 6 del fabbricato di via Giuseppe Verdi a Maserada sul Piave (TV), ove si trova il bene sottoposto a pignoramento.

Nel corso della visita, alla presenza del Custode e dell'occupante, [REDACTED] [REDACTED], si prendeva visione del bene in oggetto, costituito dall'appartamento situato al piano primo, dal garage al piano sottostrada e dalle parti comuni (vano scala, ingresso, corridoi, ecc..., area scoperta) di comproprietà interne ed esterne al fabbricato. Venivano rilevate con **indagine solo visiva** le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione, l'utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico dell'immobile. In tale occasione si effettuavano alcune misurazione a confronto delle quote di progetto e rilievo fotografico del bene in esame. Non si procedeva a verifiche funzionali degli impianti.



Alla luce delle risultanze emerse durante il sopralluogo, lo scrivente riferisce quanto segue.

6.1 - Ubicazione ed accessibilità

Il **bene immobile** oggetto della procedura, come già detto in precedenza, costituito da un appartamento, da garage e da parti comuni (vano scala, ingresso, corridoi, ecc..., e area scoperta), fa parte di un edificio situato nella **frazione di Candelù** in una zona di abitazioni civili e attività commerciali **a est di Maserada sul Piave (TV)**.

La frazione di Candelù è facilmente raggiungibile da Treviso lungo la SP 59 in direzione Breda di Piave (TV) nelle vicinanze dell'uscita Treviso Nord A27. La frazione è servita da mezzi pubblici su strada. Raggiunta la frazione di Candelù sulla SP 59/Via della Libertà, alla rotonda di intersezione con la SP 57/Via Giuseppe Verdi, alla prima uscita sulla destra si imbecca un **passaggio carraio** non asfaltato di accesso al fabbricato in oggetto. Lo stesso viottolo circonda l'edificio e conduce a senso unico ai **garage** di pertinenza agli appartamenti.

Un percorso lastricato porta ai **tre vani di ingresso A, B e C** del fabbricato, in particolare al **vano scala A** e all'appartamento in oggetto sito al piano primo sul lato sud-est. Il fabbricato è costituito da un unico volume a pianta ad L che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano sottostrada. L'edificio è frazionato in unità abitative per piano e rispettivi garage al sottostrada.

6.2 - Descrizione dell'appartamento (all.10)

Dal vano scala A, salendo al **piano primo**, si trovano sul pianerottolo gli accessi a quattro appartamenti: di fronte alla rampa si apre l'ingresso al bene in oggetto, interno 6.

Entrati nell'appartamento, si accede direttamente a un **unico locale** (18,48 m² circa) adibito ad ingresso/soggiorno e cucina con balcone e affaccio, dal retro del fabbricato, sul viottolo perimetrale. Attraverso un disimpegno (1,20 m² circa) si raggiungono la **camera** (circa 15,20 m² circa) con poggiatesta (10,20 m² circa) e il **bagno** (4,44 m² circa), entrambi sempre con lo stesso affaccio. I locali hanno un'altezza di 2,70 m circa; le pareti sono intonacate e i pavimenti in piastrelle, nella camera in legno. Le porte sono anch'esse in legno, così come le finestre con vetro semplice e avvolgibili.



Il riscaldamento/raffrescamento dell'alloggio è fornito da condizionatore con inverter posizionato nel disimpegno e unità esterna nel poggiatesta; l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico nel bagno. L'impianto a gas ad uso cottura non è collegato alle predisposizioni esterne ed attualmente una bombola fuori norma da rimuovere è posizionata sul balcone.

L'impianto elettrico, in parte revisionato, risale all'epoca di costruzione (1985).

Al momento del sopralluogo **non sono state effettuate verifiche di funzionamento** su tutti gli impianti.

Per quanto sopra lo scrivente ritiene che lo **stato di conservazione dell'alloggio**, tenendo conto del periodo di costruzione del fabbricato (anni 1985), rileva ordinaria manutenzione. Gli impianti di riscaldamento, idro-termosanitario, gas ed elettrico richiedono verifiche di funzionalità e/o adeguamenti alle normative vigenti.

6.3 - Descrizione del garage (all.10)

Il **garage** di pertinenza è ubicato al piano sottostada angolo sud retrostante il condominio in esame, tra altri locali similari, con affaccio sull'area scoperta di accesso.

Di pianta rettangolare (13,57 m² circa ed altezza 2,20 m circa) è dotato di basculante in alluminio con apertura manuale e di illuminazione artificiale. Le pareti sono intonacate, il pavimento è al grezzo. Sul fondo del locale si apre la porta di accesso al corridoio interno di collegamento con il vano scala.

A soffitto si rileva **traccia di una precedente infiltrazione** proveniente dal bagno dell'appartamento sovrastante al momento asciutta. La proprietaria riferiva che erano stati eseguiti lavori di intervento a soluzione del problema, ma non ancora completati per quanto riguarda l'intonaco su soffitto e pareti.

6.4 - Descrizione delle parti comuni (all.5 e 10)

Come anticipato al Capitolo 3 - Identificazione catastale e confini, completano la consistenza immobiliare del bene in esame le **parti comuni per la quota di comproprietà (24,77/1000)** del fabbricato:

- area scoperta in parte a verde e in parte adibita a transito carraio per accesso ai garage e passaggio pedonale per ingressi all'edificio;
- vano scala A e ingresso comune per accedere all'appartamento;



- corridoi, ingressi, locale comune e centrale termica al piano sottostrada;
- tutte le parti comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art.1117 c.c. (quali l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri portanti, ecc...).

7 - Destinazione urbanistica (all.6)

In data 7.04.2021, a seguito colloquio intercorso con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maserada sul Piave (TV), lo scrivente ha rilevato che il lotto, ove sorge il bene in esame, ricade nella zone "territoriali omogenee B – zona residenziale edificata", area indicata in cartografia e disciplinata all' art. 30, Titolo VII. NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE delle NTO del P.I. variante di adeguamento 2021 vigenti (APPROVAZIONE DCC N. 25 DEL 15/05/2021) del Comune di Maserada sul Piave (TV). Lo scrivente riporta in allegato 6 la documentazione reperita presso gli Uffici comunali.

8 - Titolarità edilizia e conformità (all.7)

In esito alla richiesta di accesso agli atti, effettuata in data 26.05.2021 presso il Comune di Maserada sul Piave (TV), risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al bene in oggetto:

- **Concessione edilizia n. 1487 in data 26.05.1982** rilasciata dal Comune di Maserada sul Piave (TV); **successiva variante in data 10.10.1983 prot. 24.10** comprensive di elaborati grafici;
- **Dichiarazione di abitabilità in data 12.03.1985.**

Dal confronto tra la documentazione sopraindicata, lo stato di fatto del bene in oggetto in esito al sopralluogo del 17.06.2021 e le visure catastali, si evince **regolarità edilizia, nonché catastale** sulla particella 122 ai subb. 6 e 69 (abitazione e garage). *Si nota lieve incongruenza nella documentazione catastale riguardo la variazione dell'indirizzo: l'attuale via Giuseppe Verdi con civico n.6 e int.6 era denominata Piazza San Pio Decimo con relativo civico n.15/G. Inoltre nella "Visura storica" del sub. 75, B.C.N.C., area scoperta non compare il nominativo della ██████████ alla voce "Elenco degli intestati" e ugualmente non risultano nel riquadro "Utilità comune" il sub. 6 (appartamento) e il sub. 69 (garage), entrambi beni di proprietà della stessa.*



Si chiede pertanto **aggiornamento** la cui spesa prevista è compresa nella valutazione del prezzo unitario del bene.

9 - Attestato di prestazione energetica

Dalla verifica effettuata in data 7.04.2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maserada sul Piave (TV) risulta che il bene in esame non è corredato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

10 - Disponibilità del bene immobile (all.8 e 9).

Nel Certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato in data 18.11.2020 e dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Maserada sul Piave (TV) si evince che la [REDACTED] risulta **iscritta** all'indirizzo via Giuseppe Verdi n.6, int.6 in Comune di Maserada sul Piave (TV).

Da verifica effettuata il 4.08.2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio territoriale di Treviso (TV), **non risulta** registrato contratto di locazione a nome [REDACTED]

11 - Oneri di natura condominiale

Nel corso del sopralluogo del 26.05.2021, lo scrivente ha rilevato che il Condominio risulta amministrato da Impresa Srl - Amministrazioni Condominiali – Via Callalta, 40 – 31057 Silea (TV), tel 0422 460330 nella persona del Dott. Ferruccio Spadetto con sede in Via del Sole 43 - 31010 Farra di Soligo e in via Biscaro, 8 – 31100 Treviso, tel. 0422 963 539, e-mail: agenzia@spadetto.it e www.amministrazioniispadetto.com.

Le spese ordinarie annuali sono di € **350,00** circa e riguardano principalmente il funzionamento/manutenzione degli spazi comuni (illuminazione, pulizia, scarico delle acque reflue, area verde, ecc...).

L'Amministratore ha comunicato che non rimangono spese insolute da parte dell'occupante e non sono state deliberate spese straordinarie per l'esercizio in essere.



12 - Divisibilità del bene immobile

Il bene immobile in oggetto (appartamento, garage di pertinenza e parti comuni per la quota di proprietà) è pignorato nella sua totalità per essere valutato in **un unico lotto**.

13 - Stima del bene immobile

13.1 - Metodo di stima

Per la valutazione del bene immobile in oggetto si è adottato il criterio di stima **“sintetico-comparativo”** che prevede il confronto dell’immobile con altri similari dei quali sono noti i prezzi recenti di mercato.

Questo metodo si basa sulla determinazione di due fattori essenziali quali il valore unitario di mercato del bene e la quantificazione della superficie commerciale dello stesso.

13.2 - Valore unitario di mercato (all.11)

Al fine di determinare il valore unitario di mercato del bene in esame si è svolta una **ricerca** presso le **“Agenzie Immobiliari”** del luogo per conoscere gli importi applicati nelle compravendite di immobili affini.

Le valutazioni raccolte hanno permesso di determinare un valore compreso tra 900,00 €/m² e 1.200,00 €/m² relativo a fabbricati residenziali similari per lo più nel centro di Maserada sul Piave (TV), in stato di buona manutenzione e di recente costruzione.

Si sono altresì prese a riferimento le quotazioni immobiliari indicate nella **“Banca dati dell’Agenzia del Territorio”** relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate nella stessa zona territoriale. L’esito di tale ricerca indica per abitazioni civili, ma in stato di normale manutenzione, sempre ubicate in Maserada sul Piave (TV) – zona suburbana frazione di Candelù (Codice zona E2), un valore che oscilla tra 950,00 €/m² e 1.050,00 €/m².

Si sono infine considerate le quotazioni indicate nel **“Borsino Immobiliare”** relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate in ambiti simili. L’esito di tale ricerca indica per abitazioni civili in fascia media, ubicate in Comune di Maserada sul Piave (TV), un valore che oscilla tra 810,00 €/m² e 994,00 €/m².



I valori sopraindicati sono stati successivamente adeguati alle peculiarità del caso in esame, rilevanti alla determinazione della stima unitaria.

A talo scopo hanno concorso fattori intrinseci, quali gli anni riferiti alla costruzione dell'immobile (1983-1985), la titolarità edilizia e catastale (*regolare per appartamento e garage con minimi aggiornamenti catastali per B.C.N.C.*), la tipologia del complesso (*unità abitative con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati agli indispensabili da verificare e revisionare*), le condizioni manutentive dell'appartamento e degli spazi comuni (*ordinarie*), nonché circostanze estrinseche, che vanno dall'ubicazione del bene (*in prossimità delle strade di collegamento all'uscita Treviso Nord*) alla destinazione d'uso (*residenziale con attività commerciali*).

Infine si è preso atto della crisi economica e di riflesso immobiliare diffusa in tutto il territorio e determinante per la valutazione del bene.

Per quanto sopra descritto, si ritiene che il **valore unitario di mercato del bene pignorato è di €/m² 950,00** (novecentocinquanta,00 Euro/m²). Tale valore si riferisce alla superficie commerciale. Si precisa che tale valore è comprensivo di spese per aggiornamenti documentali presso gli uffici preposti.

13.3 - Superficie commerciale

In esito a verifica cartografica si è calcolata la superficie commerciale del bene in oggetto come riportato nella seguente tabella.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (*)	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento			45,21 m ²
Ingresso/cucina/soggiorno	21,25 m ²	100%	
Disimpegno	1,38 m ²	100%	
Bagno	5,10 m ²	100%	
Camera	17,48 m ²	100%	
Poggiolo	11,73 m ²	40%	4,69 m ²
Garage	15,92 m ²	60%	9,36 m ²
Parti comuni	/	/	/
TOTALE			59,26 m²
TOTALE ARROTONDATO			60,00 m²



() N.B: la superficie lorda, ovvero superficie netta comprensiva dei muri interni e perimetrali, è stata calcolata aumentando del 15% la superficie netta dei singoli locali.*

Ai dati sopraindicati sono stati applicati i relativi coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile: 100% per l'appartamento, 40% per il poggiolo e 60% per il garage. Le parti comuni non hanno inciso su tale calcolo.

La **superficie commerciale** del bene in esame è pertanto arrotondata e pari a **60,00 m²** circa.

13.4 - Stima

Per quanto descritto ai paragrafi precedenti volti a precisare i criteri, le peculiarità e le dimensioni che hanno concorso alla definizione del giudizio di stima, risulta che il valore di mercato del bene in oggetto è di € **57.000,00** (Euro cinquantasettemila,00) così calcolato:

Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = Valore di mercato

$$(950,00 \text{ €/m}^2 \times 60,00 \text{ m}^2) = \text{€ } 57.000,00$$

A parere dello scrivente, al valore di mercato sopra indicato viene applicato un deprezzamento del **12%** in relazione alla **vendita forzata** a cui il bene è sottoposto, ottenendo l'importo di € **50.160,00** (Euro cinquantamila centosessanta,00) così calcolato:

Valore di mercato del bene	€	57.000,00
Detrazione per vendita forzata 12%	€	6.840,00
TOTALE	€	50.160,00

Ciò premesso, il sottoscritto stima che il bene immobile sottoposto a pignoramento rappresentato da un **unico lotto**, costituito dall'**appartamento**, dal **garage**, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Maserada sul Piave (TV)**; **Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 6**; Categoria: **A/3** (abitazione); **Sub. 69**; Categoria **C/6** (garage) e dalle **parti comuni** per la **quota di comproprietà** di **24,77/1000** (Bene comune non censibile, Sez. Urb.: B, Foglio: 5, Particella: 122, Sub.: 71 (ingresso e vano scala), Sub.: 74 (corridoi, ingressi, locale comune, centrale termica), e Sub.: 75 (area scoperta) ubicati in **via Giuseppe Verdi n.6**,



scala A, int. 6, ha un valore di € 50.160,00 (Euro cinquantamilacentosessanta,00) alla data della presente perizia e limitatamente alle ricerche correlate.

A conclusione lo scrivente ricorda quanto indicato al paragrafo 2 - Premessa circa:

- specifica estensione del pignoramento ai "bene comune non censibile" per la quota proporzionale di comproprietà rimessa all'Ill.mo Giudice;

e al paragrafo 3 – Identificazione catastale circa:

- *aggiornamento dell'indirizzo presso gli uffici competenti.*
- *aggiornamento della visura per immobile sub. 75, B.C.N.C. relativamente all'intestata [REDACTED] per la quota di comproprietà.*

Si ricorda che le spese relative ai punti sopraindicati sono già stata comprese nel valore di stima del bene in oggetto.

14 - Elenco allegati

1. Chiarimenti CTU;
2. Estratto di mappa e visura storica;
3. Planimetria catastale e visura storica;
4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
5. Copia atto di compravendita;
6. Estratto del PI del Comune di Maserada sul Piave (Tv);
7. Titolarità edilizia;
8. Verifica contratto di locazione e gestione amministrativa condominiale;
9. Stato di famiglia e certificato di residenza;
10. Relazione fotografica;
11. Indagine di mercato.



15 – Scheda sintetica

IMMOBILE PIGNORATO	Unico lotto , rappresentato da un appartamento ad uso abitazione di tipo economico sito al piano primo di un fabbricato, da un garage al piano sottostrada e dalle parti comuni (vano scala, corridoi, ecc..., e area scoperta), facenti parte del Condominio "Residenza Torino" ubicato a Maserada sul Piave (TV) , frazione Candelù, in via Giuseppe Verdi, n.6, scala A, int.6.
DATI CATASTALI	APPARTAMENTO - Catasto Fabbricati; Comune di Maserada Sul Piave (TV); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 6; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 3 vani; Superficie catastale: totale 51 m ² , Totale escluse aree scoperte: 48 m ² ; Rendita: € 193,67; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano 1, scala A. GARAGE - Catasto Fabbricati; Comune di Maserada sul Piave (Tv); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 69; Categoria: C/6; Classe: U; Consistenza: 15 m ² ; Superficie catastale: /; Rendita: Euro 44,16; Indirizzo: Piazza San Pio Decimo; Piano S1, scala A. B.C.N.C - (per la quota 24,77/1000) - Catasto Fabbricati; Comune di Maserada sul Piave (Tv); Sez. Urb.: B; Foglio: 5; Particella: 122; Sub.: 71 - vano scale e Ingresso, Sub.: 74 - corridoi, ingressi, locale comune, centrale termica, Sub.: 75 - area scoperta.
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO - unico locale (18,48 m ² circa) adibito ad ingresso/soggiorno e cucina con balcone e affaccio, dal retro del fabbricato, sul viottolo perimetrale. Attraverso un disimpegno (1,20 m ² circa) si raggiungono la camera (circa 15,20 m ² circa) con pogggiolo (10,20 m ² circa) e il bagno (4,44 m ² circa), entrambi sempre con lo stesso affaccio. GARAGE - ubicato al piano sottostrada all'angolo sud retrostante al condominio in esame, tra altri locali similari, con affaccio sull'area scoperta di accesso. Di pianta rettangolare (13,57 m ² circa ed altezza 2,20 m circa) è dotato di basculante in alluminio con apertura manuale e di illuminazione artificiale.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie commerciale 60,00 m² circa.
CONFINI	APPARTAMENTO - a nord-est con porzione di vano scala e altra abitazione, sub. 71 e sub. 77, a sud-ovest si affaccia su area scoperta, sub. 75, e a nord-ovest sempre con altra abitazione, sub. 7. GARAGE - angolo sud-est dell'immobile al piano sottostrada tra due garage similari, sub. 68 e sub.70, con affaccio su area scoperta, sub. 75 e collegamento al corridoio interno comune, sub.74.
DEBITORE ESECUTATO e QUOTA PIGNORATA	"██████████", nata ad ██████████, il ██████████ c.f.: ██████████, proprietà per 1/1.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Vedi capitolo 5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
TITOLARITA' EDILIZIA	Dichiarazione di abitabilità in data 12.03.1985. Concessione edilizia n. 1487 in data 26.05.1982 rilasciata dal Comune di Maserada sul Piave (TV); successiva variante in data 10.10.1983 prot. 24.10 comprensiva di elaborati grafici. Vedi capitolo 6 – Titolarità edilizia per aggiornamenti catastali.
LOCAZIONI REGistrate	Non risultano locazioni registrate. Occupato da proprietaria. Vedi capitolo 10 – Disponibilità del bene immobile
VALORE DI MERCATO	€ 57.000,00 (Euro cinquantasettemila,00)
VALORE DI STIMA 13.06.2021	€ 50.160,00 (Euro cinquantamilacentosessanta,00)

Treviso, 13 settembre 2021

L'esperto stimatore

Ing. Alessandra Legovini

