

TRIBUNALE DI TREVISO

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili

nella esecuzione immobiliare n° 405/2018

promossa da

DOVALUE S.P.A.(PER PRISMA SPV S.R.L.)

con l'avv. Stefano Sternini

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Torresan

1. PREMESSA

Il giorno 06.07.2021, l'III.mo Sig. Giudice della Sezione II Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Paola Torresan ha nominato quale esperto ex art. 569 C.P.C., il sottoscritto Massimo Calderaro, ingegnere libero professionista con studio in Treviso, al civico 7 di Viale Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dei beni oggetto di pignoramento.

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

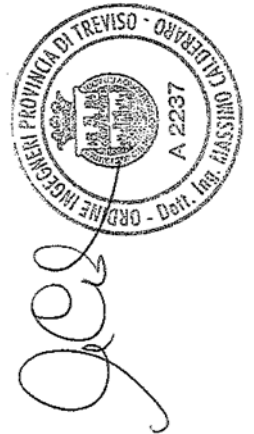
Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Treviso, al civico 28 di Via Pietro Bertolini, nel condominio denominato "Alle Rose".

Il Municipio di Treviso si trova a circa 1500 m.

In data 24.11.2021, lo scrivente ha eseguito un sopralluogo con il tecnico incaricato dall'I.V.G., custode dell'immobile; l'edificio è stato reso accessibile dalla moglie dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

3. CATASTO



3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono individuati catastalmente come di seguito.

Catasto Fabbricati, Comune di Treviso, Via Pietro Bertolini 12 (rectius 28), sezione C, foglio 5,

- mappale 1021, sub. 45, Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 90, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 89, rendita € 464,81;
- mappale 1021, sub. 2, Piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, rendita € 68,17.

3.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha riscontrato che, nelle due visure il civico è indicato come n. 12 anziché come n. 28.

Dovrà essere dunque segnalata la discrepanza all’Agenzia del Territorio.

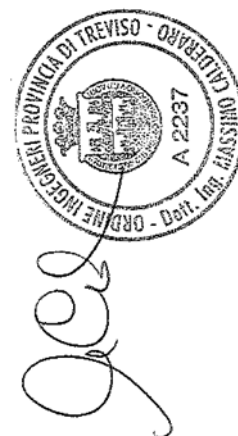
Nel corso del rilievo degli immobili pignorati lo scrivente ha riscontrato che, benché gli stessi conservino sostanzialmente la distribuzione di progetto, le pareti hanno tutte subito delle traslazioni, che modificano però in misura assai ridotta (meno dell’1%) l’area complessiva dell’appartamento.

Il sottoscritto ha rilevato altresì che, a seguito degli interventi del 2005 e del 2009, i beni comuni non censibili del piano terra hanno subito delle variazioni, con la creazione di un locale contatori acquedotto e con la modifica del locale quadro telefoni. Lo scrivente prevede quindi la redazione di due nuove planimetrie.

Al Catasto Terreni, lo scoperto condominiale, individuato come mappale 1004, è classificato come ente urbano – partita 1, di mq 1.716.

Non è stata trovata però alcuna corrispondenza al Catasto Urbano.

Il completamento della pratica del passaggio al Catasto Urbano del bene dovrebbe



classificare lo scoperto come bene comune non censibile dei condomini individuati dai mappali 1003 e 1021.

Lo scrivente, ritiene che l'espletamento della pratica non sia però strettamente necessario, essendo lo scoperto ben individuato nell'atto di provenienza.

La spesa complessiva prevedibile per la correzione del numero civico e per le redazioni di due nuove planimetrie è complessivamente stimabile in € 1.000,00.

3.3. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Nel pignoramento è riportata una descrizione completa dei beni di esclusiva proprietà; non sono invece indicati i riferimenti catastali che individuano le parti comuni condominiali.

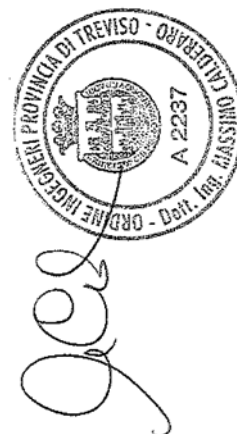
Ai beni oggetto di stima compete la quota di 32,50% sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C..

I locali comuni dell'edificio sono rappresentati nelle planimetrie catastali, com'era in uso all'epoca della loro redazione (02.02.1966); essi sono: l'entrata e il corridoio comuni, il vano scala, il locale caldaia, il locale contatori, il locale telefoni, il vano ascensore e due pozzi di luce.

Nel 2005 e nel 2009 essi sono stati modificati come esposto in precedenza; non sono state però rieditate le planimetrie.

Come già esposto, il condominio gode poi di uno scoperto, catastalmente individuato come mapp. 1004, che condivide con il condominio "Gardenia" che sta ad est (mapp. 1003).

Tale fatto non è esposto nel pignoramento, ma viene citato nell'art. 1 dell'atto di provenienza (all. 7); qui lo scoperto è definito "corte comune pertinenziale" e la comproprietà dello stesso viene quantificata in 16,25%.



A circular official stamp from the Province of Treviso, specifically the Provincial Office of the Province of Treviso (PROVINCIA DI TREVISO - UFFICIO PROVINCIALE). The stamp includes the text "ORDINE INGEGNERI" and "A 2237". Below the stamp is a handwritten signature.



Lo stesso atto di provenienza rimanda al Regolamento di Condominio per una migliore descrizione delle parti comuni.

4. CONFINI

L'elaborato planimetrico catastale è incompleto (all. 6) e non fornisce indicazioni circa i subalterni con i quali confinano i beni pignorati.

Secondo quanto riferito nell'atto di provenienza (all. 7):

- l'appartamento confina con vano scala, proprietà di terzi, e muri prospicienti su scoperto comune, salvo altri;
- il garage confina con scoperto comune e proprietà di terzi salvo altri.

5. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Nell'atto di compravendita sono genericamente citate le servitù derivanti dall'art. 1117 C.C. nonché dal vigente regolamento di condominio.

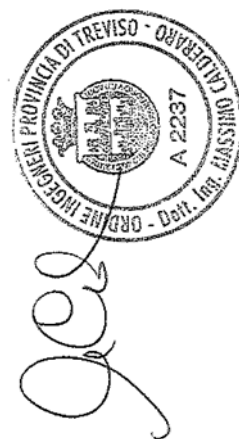
Il condominio oggetto della presente perizia, che sta all'angolo fra via Pietro Bertolini e Via Giovanni Pinadello, fa parte di un complesso recintato di 6 fabbricati. Ognuno dei sei edifici, con la propria porzione di scoperto, costituisce un condominio.

Non sono stati però creati dei divisorii fra gli scoperti dei sei fabbricati, per tale motivo, essi sono attualmente goduti come un unico bene, con le relative reciproche servitù che non sono citate nell'atto di provenienza e nemmeno nel regolamento condominiale.

6. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto del presente elaborato non sono pignorati pro quota e non sono comodamente divisibili.

La copia dell'atto d'acquisto in data del 21.12.2007 (notaio Vitantonio Laterza di Treviso, repertorio n. 24.738, raccolta 5000), della procura speciale irrevocabile in



data 21.12.2007 (notaio Vitantonio Laterza, repertorio 24.737) e della procura speciale in data 16.10.2007 (notaio Roberto Montali di Chiaravalle (AN), repertorio 102.099 rogito 16.074), sono stati forniti in copia allo scrivente dall'Archivio Notarile di Treviso (all. 7).

La data dell'atto (21.12.2007) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. R.G. 24.548 e R.P. 17.373 (11.07.2018).

Al momento del sopralluogo, l'esecutato era momentaneamente assente e l'immobile risultava occupato dalla moglie, da una seconda donna adulta e da due minori.

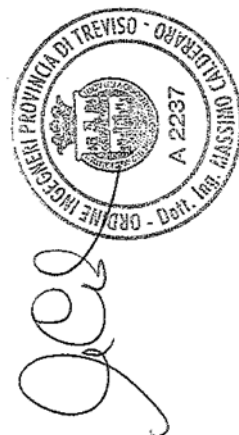
Lo scrivente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti all'immobile oggetto di stima.

In data 06.10.2021, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (all. 8).

7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma del dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, nella quale risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 26.07.2018.

- **Iscrizione nn. 2443/535 del 21.01.2008**, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Laterza Vitantonio con sede in Treviso (TV) in data 21.12.2007 rep. n. 24.739/5.001 a favore di Banca per la casa S.p.a., sede Milano (MI), C.F. 132 6303 0150 (domicilio ipotecario Milano Via Tortona 33) contro l'esecutato; importo capitale € 140.000,00, importo totale € 210.000,00, durata anni 30;
- **trascrizione nn. 24.548/17.373 dell'11.07.2018**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di Pignoramento Immobili notificato da Ufficiale Giudiziario



di Treviso in data 21.06.2018, rep. n. 6052/2018, a favore di Unicredit S.p.a. sede Milano (MI) C.F. 00348 100 101 contro l'esecutato.

In data **06.10.2021** lo scrivente ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del Registri immobiliari) di Treviso che non è stato registrato alcun nuovo atto dopo il pignoramento (all. 5).

Nel corso delle OO.PP. lo scrivente ha accertato che, per un caso di omocodia, l'Agenzia delle Entrate ha attribuito d'ufficio all'esecutato un nuovo Codice Fiscale; quello esposto in atti risulta dunque superato.

Nell'allegato 5 lo scrivente ha inserito il Certificato di attribuzione del nuovo Codice Fiscale.

L'incongruenza fra il codice fiscale indicato nei documenti catastali e ipotecari e quello aggiornato impediva l'acquisizione di alcuni degli stessi.

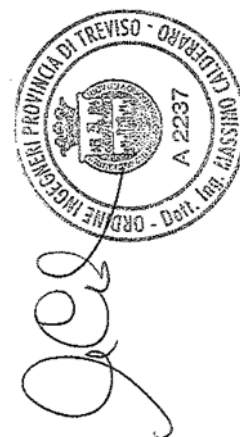
Con il Certificato di attribuzione del nuovo Codice Fiscale, ottenuto il benestare dell'Ill.mo sig. G.E., lo scrivente ha chiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento degli elaborati catastali.

8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

8.1. PREMESSA

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali, le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- Esterno e scoperto: "Es";
- Ingresso e vano scale: "Vs";
- Appartamento: "Ap";
- Garage: "Ga";
- Impianti: "Im";
- Vani Tecnici: "Vt".



8.2. ESTERNO

Il condominio nel quale si trovano i beni oggetto della presente perizia (foto Es 01, Es 02 e Es 03), sta all'angolo fra via Pietro Bertolini e Via Giovanni Pinadello e fa parte di un complesso di 6 fabbricati.

Il progetto originario mostra che, all'epoca della costruzione (1964), via Pinadello non esisteva; infatti, a nord dell'edificio, passava un fiume, oggi interrato (all. 4).

Lo scoperto dei sei fabbricati è asfaltato e recintato, in corrispondenza del condominio in questione:

- verso via Pinadello con una rete metallica fissata su un basso muretto in calcestruzzo (foto Es 04);
- verso via Bertolini con una bassa ringhiera fissata su un muretto in calcestruzzo (foto Es 05).

L'accesso avviene da un ampio varco su Via Bertolini (foto Es 02).



Ognuno dei sei edifici, con la propria porzione di scoperto, costituisce un condominio.

Non sono stati però creati dei divisori fra le aree di competenza di ognuno dei sei



fabbricati; per tale motivo, i sei scoperti sono attualmente goduti come un unico bene, con le relative reciproche servitù che non sono citate nell'atto di provenienza e nemmeno nel regolamento condominiale.

I sei edifici sono a forma di parallelepipedo e i paramenti sono intonacati e dipinti.

L'amministratore ha riferito che la manutenzione delle facciate del fabbricato nel quale stanno i beni pignorati è stata eseguita circa 20 anni fa.

L'edificio è costituito da sette piani fuori terra con 24 appartamenti; l'appartamento pignorato è sito al terzo piano, nell'angolo ovest, di fronte all'incrocio fra Via Bertolini e Via Pinadello.

A piano terra, lungo il perimetro del fabbricato, vi sono l'ingresso condominiale e gli accessi ai garage esclusivi.

Il garage pignorato è quello immediatamente a destra dell'ingresso.

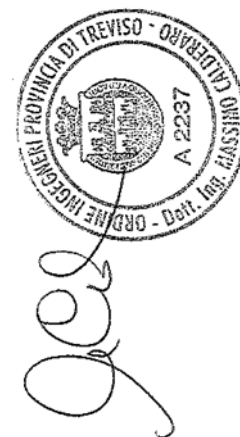
I solai e la copertura del condominio sono in laterocemento; il muro perimetrale, ha spessore pari a cm 30.

I fori finestra hanno tapparelle in plastica (foto Es 11), finestre in legno con vetro singolo (foto Es 10), davanzali in marmo (foto Es 03) e, nei tre fori verso via Bertolini, controfinestre in alluminio, anch'esse con vetro singolo (foto Es 03 e Es 09).

L'illuminazione dell'ingresso e del bagno è assicurata dalla luce proveniente da un cavedio (foto Es 12, Es 13).

Il portoncino condominiale è in metallo con ampia vetratura, di buona qualità (foto Es 08). La zona antistante al portoncino è rivestita in marmo (foto Es 07 e Es 08), sul quale sono fissate le cassette della posta da un lato ed il pannello dei campanelli dall'altro.

I portoni dei garages sono rimasti quelli originari ed obsoleti in legno a due ante (foto Ga 01).



8.3. INGRESSO CONDOMINIALE E VANO SCALE

Il locale di ingresso ha finiture di buona qualità (foto Vs 01, Vs 02, Vs 03).

Il pavimento e la pareti sono rivestiti in marmo.

Fasce orizzontali di diversa tonalità decorano il rivestimento parietale.

Anche le scale sono rivestite in marmo ed hanno corrimano in acciaio (foto Vs 03).

Le finestre del vano scale sono in alluminio (foto Vs 04).

All'interno del vano scala è stato inserito un ascensore (foto Vs 05).

Il portoncino dell'appartamento è in legno (foto Vs 06); non pare essere in grado di garantire da effrazioni.

8.4. APPARTAMENTO

L'appartamento occupa la porzione del piano terzo situata a nord-ovest del vano scala; è composto da:

- soggiorno (foto Ap 05, Ap 06, Ap 17);
- cucina (foto Ap 07, Ap 08, Im 02, Im 03, Im 04);
- poggiolo (foto Ap 09, Ap 10, Ap 19, Es 09, Es 10);
- corridoio (foto Ap 01, Ap 02, Ap 15, Ap 20, Ap 21, Im 01);
- camera da letto singola (foto Ap 11, Ap 12, Ap 18);
- camera da letto matrimoniale (foto Ap 13, Ap 14);
- bagno (foto Ap 03, Ap 04, Ap 16, Im 05, Es 11).

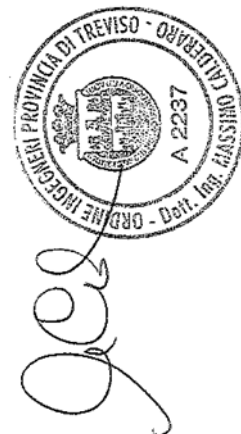
Attualmente il soggiorno è utilizzato come camera da letto (foto Ap 05) e la camera da letto singola non è in uso (foto Ap 11).

Le porte interne risultano di qualità modesta (foto Ap 20, Ap 21).

Le pareti, rivestite con intonaco civile dipinto, sono bisognose di manutenzione.

Il pavimento è:

- in corridoio e in bagno in marmette, rispettivamente rosa e nere (foto Ap 15 e



Ap 16);

- in soggiorno in marmo nero (foto Ap 17);
- in cucina e in terrazza in piastrelle (foto Ap 07, Ap 08, Ap 19);
- nelle due camere da letto in parquet del tipo a piccoli pezzi (foto Ap 18), di qualità modesta ma in discrete condizioni.

Nelle stanze con pavimento in marmo o marmette vi è un battiscopa in marmo e nelle camere con parquettes il battiscopa è in legno.

In bagno è stato realizzato un rivestimento in piastrelle quadrate alto cm 150 (foto Ap 03, Ap 04).

Anche l'angolo cottura della cucina è rivestito in piastrelle (h cm 150) (foto Ap 07, Ap 08). Sul lato opposto a quello piastrellato è applicato un pannello in legno.

L'altezza dei locali è pari a cm 297.

Il parapetto della terrazza è alto cm 98,5.

8.5. GARAGE

L'accesso al garage avviene dal locale di ingresso condominiale per mezzo di una porta tipo REI (foto Ga 02) e dall'esterno, mediante il portone a due ante in legno citato in precedenza (foto Ga 01).

La pavimentazione è in battuto di cemento (foto Ga 03).

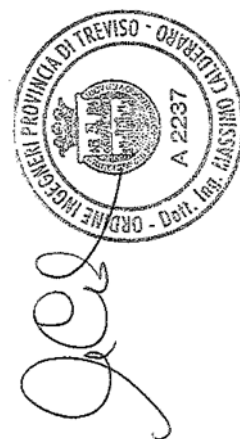
Le pareti sono in laterizio intonacato e dipinto.

L'altezza è pari a cm 230.

8.6. IMPIANTI

Nel corso dei sopralluoghi, i residenti hanno riferito che il fabbricato è collegato al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto.

La fognatura comunale in zona non è stata ancora predisposta per il collegamento all'edificio, che è ancora dotato di vasche biologiche da svuotare periodicamente.



Le foto Vt 01 e Vt 02 mostrano i vani contatori dell'acqua e della corrente elettrica.

Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori (foto Im04) ed è alimentato da una caldaia condominiale installata a piano terra il 01.01.2000 (foto Vt 03).

Il libretto della caldaia è stato trasmesso dal manutentore e l'ultimo intervento di controllo è stato eseguito il 26.04.2021 (all. 9).

L'acqua calda dell'unità immobiliare è assicurata dallo scaldabagno ripreso dalla foto Im 05.

L'impianto elettrico dell'appartamento è obsoleto e, per quanto è stato possibile vedere, in cattive condizioni (foto Im 02 e Im 03).

La foto Im 01 mostra il citofono.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, chi opera nel comune di Treviso deve garantire il rispetto del Piano degli Interventi (di seguito P.I.); nel prosieguo, si riportano le previsioni del documento per l'area sulla quale è edificato il condominio.

La tavola T.01.18. del P.I. stabilisce che l'immobile ricade nella Z.T.O. B.1.123 (parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità), descritta negli artt. 55 e 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. di seguito riportati in estratto.

"art. 55 – Zona omogenea "B"

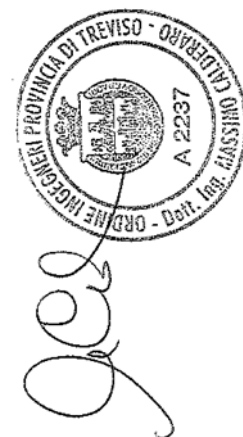
1. Individuazione

1.1 Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale.

Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza



agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18 (delle N.T.O. del P.I. n.d.r.)), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

3. Modalità d'intervento

3.1 In queste zone il P.I. si attua per I.E.D..

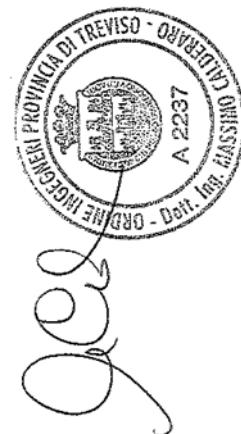
3.2 Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 22 (delle N.T.O. del P.I. n.d.r.), sono ammessi, tramite I.E.D., gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

3.3 Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice di edificabilità fondiaria primario o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a m³ 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di m³ 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

3.7 Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo con D/R, dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono. I suddetti volumi dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

4. Prescrizioni di carattere generale

4.1. Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché non si



determini un aumento del carico antropico.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché venga accertato ed asseverato dal richiedente, che detto ampliamento non comporti aumento del carico antropico.

Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 24, punto 14 delle N.T.O. ”.

“art. 57 – Sottozona “B.1”

1. Individuazione

1.1 Comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità. La perimetrazione include anche altre tipologie dotate in genere di un minimo di area scoperta. Il piano intende promuovere una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio e la realizzazione di pertinenze edilizie finalizzate a dotare gli edifici dei locali accessori di cui sono carenti.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Valgono le norme previste all'art. 55 delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.).

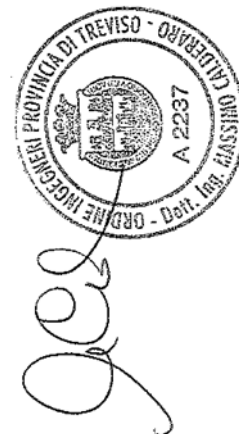
3. Modalità d'intervento

3.1 Sono concessi tutti gli interventi previsti dall'art. 55 . Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.

4. Parametri urbanistici

– *Indice di edificabilità fondiaria primario* = $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, è riconosciuto al medesimo 1 m^3



di jus adificandi aggiuntivo per ogni m³ oggetto di intervento, fino ad un massimo di 1,50 m³/m² aggiuntivi

- *Indice di edificabilità fondiaria perequato = 1,50 m³/m², con utilizzo del credito edilizio di cui al art. 14 (delle N.T.O. del P.I. n.d.r.);*
- *Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;*
- *Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;*
- *Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;*
- *H max: 16 m".*

L'angolo sud ovest dell'edificio condominiale nel quale si trovano i beni pignorati ricade nella fascia di rispetto per corsi d'acqua di cui al punto 5 dell'art. 24 delle N.T.O. del P.I., di seguito riportato in estratto.

"art. 24 – Fasce di rispetto, vincoli di inedificabilità o di edificabilità condizionata

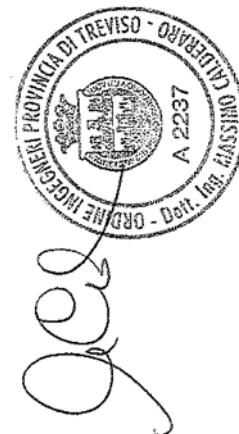
1. Le fasce di rispetto non formano zona o sottozona, ma appartengono alle rispettive Z.T.O. in cui ricadono e concorrono a formare la superficie dei lotti edificabili o edificati.

5. Fasce di tutela dei corsi d'acqua

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal P.I..

All'interno di tali zone di tutela, al di fuori delle fasce di rispetto di cui al punto 6 dell'art. 24 delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.), sono ammessi esclusivamente:

- *opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura e i vincoli di tutela;*
- *interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere*



- a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco;*
- *ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle N.T.O.*
(del P.I. n.d.r.);
- *piste ciclabili / percorsi ecologici”.*

10. CONFORMITÀ EDILIZIA

Il 03.12.1963 è stata presentata al comune di Treviso domanda volta a realizzare due edifici a carattere condominiale nella lottizzazione a lato di Via Luzzatti: il condominio Alle Rose (oggetto del presente elaborato) e il vicino condominio Gardenia.

In data 03.02.1964 è stata rilasciata la licenza edilizia prot. gen. 37.445, spec. 16/1.

Il 23.07.1965 il sindaco ha autorizzato la variante al progetto approvato (Il fabbricato) prot. 18.888, C.E. 4/29.

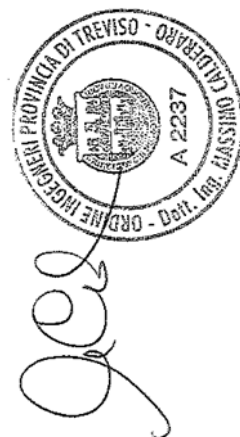
Il 01.09.1965 il sindaco ha autorizzato con prot. 21.912, C.E. 8/32, la variante alla copertura del progetto approvato (fabbricato B).

Le varianti riguardano le piano terra e l'ultimo piano.

Il 12.03.1966 è stato rilasciato il permesso di abitabilità prot. 1378.

Il 15.06.2005, l'Amministratore del condominio ha depositato con prot. 46.150, la D.I.A. 1165/05/AE inerente alla messa a norma di impianti tecnologici consistente in modifiche:

- degli impianti elettrico e di adduzione del gasolio alla C.T.;
- dell'apertura della ventilazione della C.T.;
- interne al locale d'accesso alla C.T. con messa in opera di porte REI 120, e chiusura di fori;
- consistenti nell'installazione di due canali di ventilazione e nell'installazione di una griglia di presa d'aria.



Il successivo 31.07.2009, l'Amministratore del condominio ha depositato la D.I.A. 1055/09/AE inerente alla manutenzione ordinaria di pavimenti, rivestimenti, corpi illuminanti, tinteggiature, sostituzione di serramento di ingresso, sostituzione e spostamento di cassette postali, modifiche di porte e divisori interni per compartimentazione REI.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che, rispetto alle previsioni di progetto, tutte le pareti dell'appartamento risultano leggermente spostate.

A seguito di tali variazioni (alcune provocanti un aumento dell'area ed altre una diminuzione), l'area dell'appartamento è lievemente cambiata; l'entità della variazione è irrisoria (0,10 mq in diminuzione) e, in ogni caso, ben inferiore alla massima tolleranza accettabile (2%), prevista dall'art. 34bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

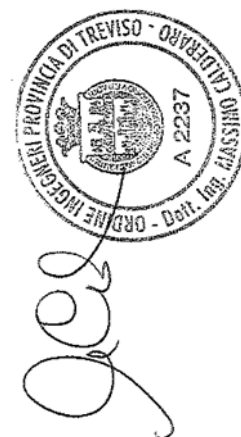
Le modifiche sono schematicamente riportate nella tavola grafica allegata al sub. 10 alla presente relazione; l'elaborato mostra in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni.

È assai probabile che la variazioni si siano formate durante la costruzione e che da allora l'appartamento non sia mai stato modificato.

In tale ipotesi si ricadrebbe nell'art. 34 bis comma 2 del D.P.R. 380/2001

Considerato che:

- alcune misure variano in maniera consistente e l'area complessiva resta sostanzialmente la stessa solo perché la variazioni sono sia in aumento che in diminuzione;
- lo scrivente non può in questa sede garantire (benché il fatto sia molto probabile) che le variazioni siano state realizzate durante la costruzione dell'immobile;



si ipotizza che le modifiche rilevate rispetto al progetto possano essere sanate con il deposito di una CILA in sanatoria con una sanzione di € 1.000,00.

Il costo complessivo della pratica, compresi: sanzione, spese tecniche, I.V.A., spese previdenziali e assicurative e diritti di segreteria del Comune è stimabile in € 2.000,00.

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

12. DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile in più lotti.

13. SUPERFICIE

13.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La **superficie calpestabile** dell'immobile, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 96,28.

Più precisamente, trattasi di:

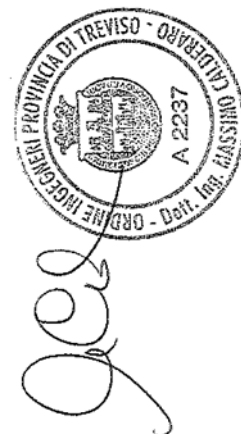
- locali d'abitazione:	mq 78,58
- poggiolo:	mq 4,56
- garage:	<u>mq 13,14</u>
sommano:	<u>mq 96,28</u>

13.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata anche la superficie commerciale dell'immobile.

Con riferimento all'appartamento e al garage (considerando per quest'ultimo un coefficiente del 50% in conseguenza dell'altezza ridotta (m 2,30), della mancanza di aerazione e dell'illuminazione molto ridotta), essa risulta pari a **mq 97,23**.

Come stabilito nelle *"Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare*



presso il Tribunale di Treviso" redatte dalla "Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso", lo scoperto condominiale è stato computato considerando:

- fino al valore della superficie coperta, il rapporto mercantile del 0,115 (media fra 0,08 e 0,15);
- per la parte eccedente fino al doppio della superficie coperta, 0,03 (media fra 0,02 e 0,04);

e applicando quindi la quota condominiale di 32,50 millesimi.

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è identificata come di seguito:

- area coperta: mq 541,75
- area scoperta: 50% del mapp. 1004: mq 858,00

Lo scoperto darà quindi, in aggiunta a quanto calcolato in precedenza:

- $\text{mq } 541,75 \times 0,115 \times 32,50\text{‰} = \text{mq } 2,02$ di superficie commerciale
- $\text{mq } (858-541,75) \times 0,03 \times 32,50\text{‰} = \text{mq } 0,31$ di superficie commerciale

La superficie commerciale risulta quindi complessivamente pari a:

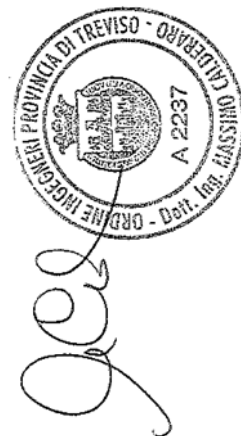
$\text{mq } (97,23+2,02+0,31) = \text{mq } 99,56$

14. CONDOMINIO

L'Amministratore condominiale, nel trasmettere allo scrivente il Regolamento di Condominio, ha riferito che la tabella millesimale riportata nello stesso è superata; risulta infatti che:

- secondo l'amministratore sono allibrate 55 unità immobiliari anziché 58 (all. 9);
- sono errati l'indicazione del mappale e quella dei subalterni.

Egli ha dunque comunicato di aver adottato la diversa tabella trasmessagli dell'Amministratore precedente.



In base alla stessa, la quota di comproprietà condominiale è pari a 32,50% su tutti i vani, spazi, servizi, impianti e enti comuni ed a 16,25% sulla corte pertinenziale (m.n. 1004), in comune con il vicino condominio Gardenia (mapp. 1003).

Le aliquote indicate dal tecnico sono in effetti le medesime riportate nell'atto di provenienza.

L'Amministratore Condominiale ha poi riferito quanto segue.

Con riferimento al punto 9 dell'art. 173bis delle Disp. att. C.P.C.:

1. l'importo annuo delle **spese fisse di gestione** o manutenzione può essere stimato **pari** alla media degli esercizi 2019/2020 (1.862,22) e 2020/2021 (2.051,53) e del preventivo 2021/2022 (1.692,38).

Risulta quindi:

$$€ (1/3 \times (1862,22 + 2051,53 + 1692,38)) = € 1.868,71$$

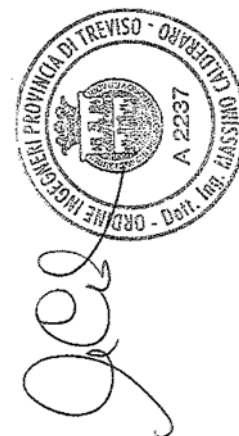
che si arrotondano a **€ 1.850,00**

2. l'importo di **spese straordinarie** già deliberate **€ 0,00**; si è deciso di eseguire l'intervento di riqualificazione energetica 110% ma non si è preventivata finora alcuna spesa straordinaria.
3. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: gli ultimi due esercizi per l'intero:
 $€ (1.862,22 + 2.051,53) = € 3.913,75$;

4. debito antecedente agli ultimi due anni: **€ 4.013,82.**

15. VALORE DI MERCATO

Nel trevigiano, le quotazioni immobiliari hanno iniziato nel 2011 una discesa (particolarmente forte negli anni 2013 e 2014) che si è arrestata solo nel 2016 in conseguenza dell'aumento delle vendite iniziato nel 2015, dopo una lunga riduzione interrotta solo da una breve ripresa nel 2013.

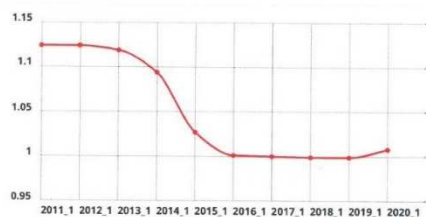


Dopo il blocco delle vendite del 2020, a seguito del lockdown, nel primo trimestre del 2021, le stesse hanno avuto un aumento considerevole.

Andamento Mercato Immobiliare Treviso

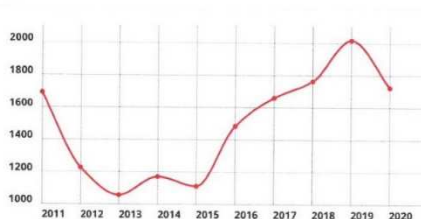
ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Treviso



ANDAMENTO VENDITE 1° TRIMESTRE

Vendite Residenziali Treviso

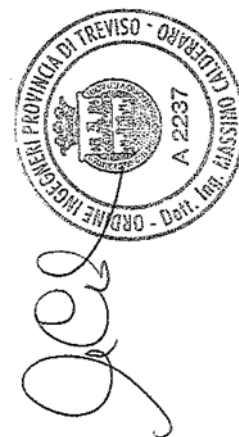


Complessivamente, non vi sono state però significative modifiche alle quotazioni.

Il mercato immobiliare in Treviso ha una dinamicità medio alta; il livello di redditività della popolazione è molto alto.

Circa il prezzo attualmente ottenibile per il bene in oggetto, va osservato che:

- il quartiere nel quale si trovano i beni pignorati, è stato in gran parte realizzato negli anni '60 del XX secolo; in particolare, l'edificio di cui si tratta ha avuto l'abitabilità nel 1966, ovvero 55 anni fa; per tale motivo:
 - i muri perimetrali, avendo uno spessore pari a cm 30, hanno probabilmente una coibentazione mancante o inadeguata;
 - i garage risultano di dimensioni insufficienti per le vetture attuali; gli inquilini parcheggiano quindi attorno all'edificio ma i posti auto non bastano; viene perciò utilizzato il parcheggio costruito in via Pinadello per la scuola dell'infanzia di strada San Bartolomeo;
- il quartiere risulta più "popolare" (e quindi è meno appetibile), rispetto all'adiacente Via Luzzatti;
- negli ultimi venti anni, il condominio è stato oggetto di alcuni interventi di



riqualificazione; fra questi vanno ricordati:

- la messa a norma degli impianti e dei locali del piano terra, con l'installazione il 01.01.2000 della caldaia condominiale, che risulta essere regolarmente manutentata;
- il restyling dell'ingresso e degli altri locali del piano terra;
- l'appartamento ed il garage pignorati si trovano in una situazione funzionale e manutentiva molto scarsa; l'impiantistica dell'appartamento (specie l'impianto elettrico), è ad esempio, almeno in parte, presumibilmente fuori norma, i serramenti sono da sostituire e le pareti necessitano di un'urgente stuccatura e ridipintura.

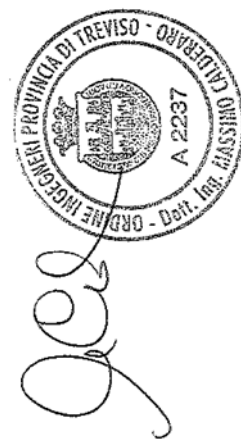
Vi sono quindi caratteristiche contrastanti; benché il condominio, sia sostanzialmente ben gestito e, per quanto possibile, in buone condizioni, l'appartamento è degradato per cui potrebbe essere offerto solo alla fascia più bassa di possibili acquirenti.

La banca dati OMI prevede per la zona di Treviso fra le mura e Viale della Repubblica, per abitazioni civili di tipo economico aventi uno stato di conservazione normale, un prezzo unitario variabile fra €/mq 1.550,00 e €/mq 1.850,00;

Esaminando la banca dati del sito "*borsinoimmobiliare.it*" si riscontra che, per immobili situati nella zona di Treviso fra le mura e Viale della Repubblica, per abitazioni di seconda fascia, il prezzo unitario varia fra €/mq 1.420,00 e €/mq 1.579,00;

Le quotazioni delle banche dati si riferiscono però sempre ad immobili in buono stato conservativo.

Lo scrivente ha indagato sulle vendite avvenute nel complesso immobiliare accertando che:



- recentemente, un appartamento del civico 26 nelle medesime condizioni di quello pignorato è stato venduto per € 72.000,00;
- due appartamenti più grandi (3 camere da letto), anch'essi non mantenuti, sono stati venduti due anni fa rispettivamente per € 86.000,00 e € 96.000,00;

Interpellato dallo scrivente, il titolare di un'agenzia immobiliare della zona ha evidenziato che, se l'immobile fosse in buone condizioni, il suo valore potrebbe essere stimato pari ad € 90.000,00; poiché lo stato di conservazione risulta pessimo, il prezzo sul libero mercato si riduce ad € 70.000,00.

Applicando i prezzi unitari delle banche dati alla superficie commerciale di mq 99,57, si otterrebbe un prezzo molto maggiore rispetto a quello di mercato.

È evidente che l'edilizia nella zona *"Treviso fra le mura e Viale della Repubblica"* è molto varia, per cui i valori unitari delle banche dati vanno considerati come valori medi che possono essere superati nel caso in cui si conoscano quelli relativi a vendite reali di immobili simili in tutto a quelli da stimare.

Il sottoscritto perito Stimatore, ritiene in conclusione che il prezzo unitario dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a €/mq 820,00

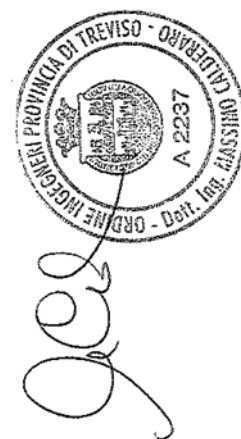
In tale ipotesi, il valore dei beni si assume quindi in prima battuta pari a:

$$\text{mq } 99,56 \times \text{€/mq } 820,00 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 81.639,23}$$

Come evidenziato nei paragrafi 3.2 e 10, sono stati però riscontrati degli abusi catastali e comunali che potranno presumibilmente essere sanati con una spesa rispettivamente pari a € 1.000,00 e € 2.000,00.

Nel paragrafo 14, lo scrivente ha riferito che l'Amministratore del condominio ha quantificato in € 3.913,75 il debito dell'esecutato con il condominio relativo alle ultime due annualità.

Detratti tali importi, il valore di mercato dei beni pignorati resterebbe dunque il



seguente:

€ (81.639,23 – 1.000,00 – 2.000,00 - 3.913,75) = € 74.725,48

16. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 12%, riducendolo a € 65.758,42 che si arrotondano a € 66.000,00.

17. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;
7. Copia dell'atto d'acquisto;
8. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
9. Spese e regolamento condominiali, libretto della caldaia condominiale;
10. Rilievo metrico dei beni pignorati.

Treviso, 29.12.2021

Ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore

