

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 308/2018

Giudice: dott.ssa Alessandra Burra

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: [REDACTED]

(Avv.to Stefano Zoccarato del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 01/07/2021, ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 14/07/2021 ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 27/01/2022 ore 9:50 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

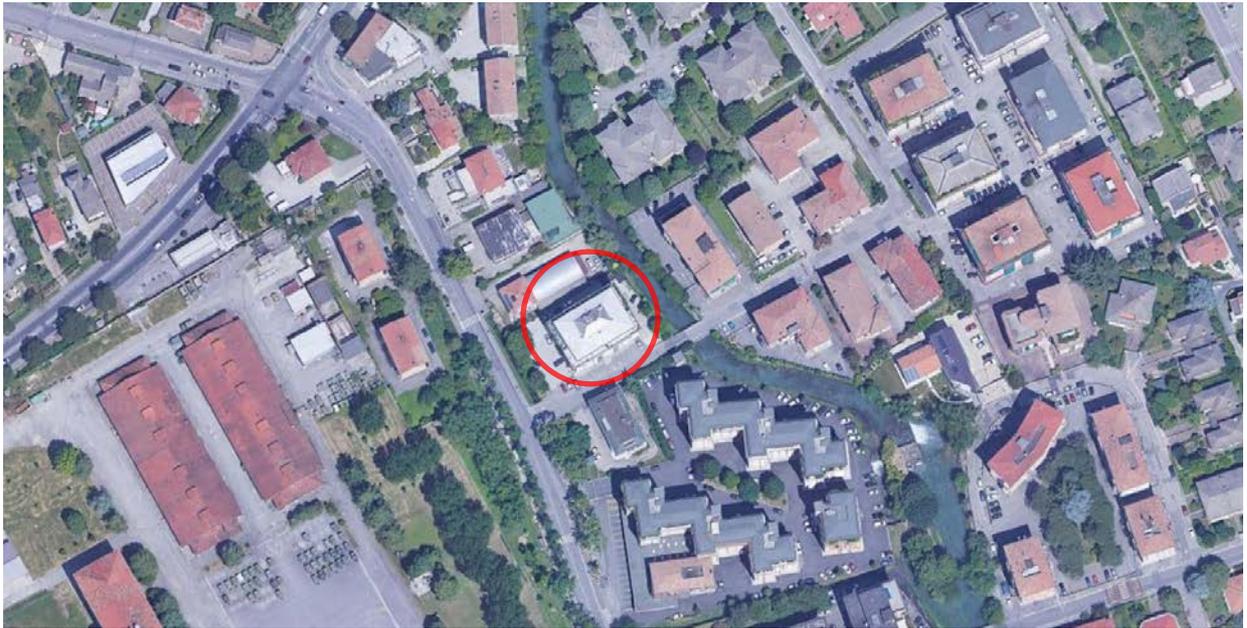
- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**



- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini;**
- **descrizione dell’immobile;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall’art. 567 c.p.c.



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l’immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 03/12/2021, alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, di un delegato di ASTE 33 custode dell’immobile e dell’esecutato. Il tutto come riportato nel relativo



verbale (allegato n. 2).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso, Sez. A., Foglio 7

- Mapp. 2137, sub. 46, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 511,29;
- Mapp. 2137, sub. 26, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 79,95.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile di cui alla presente perizia, come risulta dalla relazione notarile ai sensi art. 567 c.p.c. Notaio Gianluca Forte di Treviso in data 31/07/2018, già in atti, è pervenuto all'esecutato in forza al seguente atti:

- successione legittima con denuncia depositata presso l'Ufficio del Registro di Treviso in data 17/08/2000, Den. n. 64, Vol. n. 886, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12/04/2002 ai nn. 14331/10250;
- successione con denuncia depositata presso l'Ufficio del Registro di Ostuni in data 07/05/2007, Den. n. 437, Vol. n. 2007, trascritta a Treviso in data 07/05/2008 ai nn. 17579/11147;
- successione legittima con denuncia depositata presso l'Ufficio del Registro di Treviso in data 26/07/2016, Den. n. 2157, Vol. n. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 22/10/2013 ai nn. 30831/21156;
- rinuncia liberatoria a quota di comproprietà ai sensi art. 1104 del C.C., come da atto Notaio Dario Cillo di Cisternino (BR), registrato a Ostuni (BR) il 20/07/2017 al n. 2894/1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21/07/2017 ai nn. 25654/17798.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 31/07/2018, come risulta dalla relazione ai sensi art. 567 c.p.c. del Notaio Gianluca Forte di Treviso, già in atti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

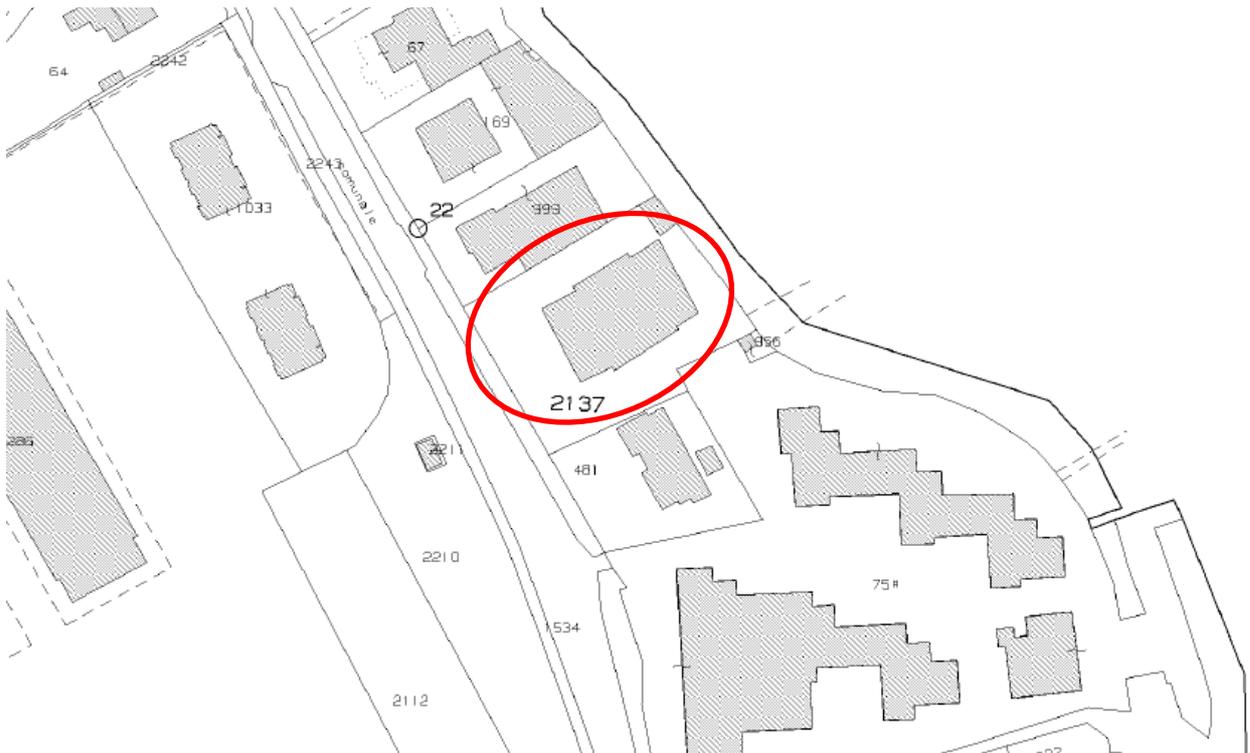


- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 04/06/2018 ai nn. 19255/13749 a seguito di Atto del Tribunale di Treviso in data 12/05/2018, Rep. 3885 a favore di " [REDACTED] "

DIVISIBILITA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto della presente relazione ed identificato catastalmente con due unità, è costituito da un appartamento al piano quarto e da un garage al piano terra di un condominio. Pertanto l'immobile va considerato come un unico lotto indivisibile.

CONFINI



L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in un condominio, insistente sul mapp. 2137, il quale confina:

- a nord con il Mapp. 999;
- a sud con i Mapp.li 481, 75,956;
- ad est con canale Botteniga;
- ad ovest con strada comunale Via Luzzatti.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costituito da un appartamento ed un posto auto facenti parte del Condominio "LUZZATI 1" in Comune Treviso, via Bertolini n. 1.

Dal punto di vista urbanistico il condominio è ubicato in Zona B/2, regolamentata dall'art. 58 delle N.T.O. del vigente del P.I. del Comune di Treviso (allegato 7).

Il condominio è circondato da un'area a proprio uso esclusivo, recintata ed accessibile tramite due cancelli carrai da via Bertolini.

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla strada pubblica ed è protetto da un portoncino vetrato in alluminio.

Il condominio è ubicato in una zona semicentrale, comoda a tutti i servizi, vicina sia alle principali vie di comunicazione della città che al centro storico di Treviso, raggiungibile a piedi in pochi minuti.

L'edificio è stato realizzato all'inizio degli anni '60 e presenta strutture portanti costituite da pilastri e travi in c.a. con solai in laterocemento.

L'appartamento è ubicato al piano quarto (di sei) ed è raggiungibile tramite l'androne d'ingresso ed il vano scale comune del condominio; è presente inoltre un impianto ascensore.

L'unità residenziale è composta da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, stanza, camera singola, camera matrimoniale, ripostiglio e bagno, oltre che da due poggiali che si affacciano sul lato ovest. L'appartamento gode di una bella vista panoramica.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di mq 95,30; i due poggiali hanno superficie mq 2,25 quello del soggiorno e mq 0,75 quello della camera matrimoniale.

I pavimenti di ingresso, corridoio e soggiorno sono in marmo a pezzatura irregolare; le camere hanno pavimenti in "parquet" con posa a spina di pesce. Cucina e bagno hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

I serramenti esterni sono in legno con pure le tapparelle; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i corpi scaldanti dell'unità sono costituiti da radiatori in ghisa. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Il garage, di superficie lorda complessiva mq 13,00, è ubicato al piano terra ed è



accessibile dal cortile comune e da un corridoio interno comunicante con l'androne. Presenta una pavimentazione in calcestruzzo ed è chiuso da un portone in legno a due ante.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta finiture di tipo economico, risalenti all'epoca della costruzione e si trova in un mediocre stato di conservazione, diversamente dalle parti condominiali, le quali sono in buono stato.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 (data di entrata in vigore del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia") e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Treviso ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

L'immobile risulta realizzato in forza di Licenza edilizia n. 7/34 in data 31/10/1961 e successive proroghe n. 15/3 in data 09/02/1962 e n. 31/14 in data 15/05/1962.

L'agibilità del fabbricato è stata rilasciata con licenza d'uso N. 37711/2/86/18 in data 07/09/1963.

I prospetti del fabbricato risultano conformi agli elaborati grafici allegati alla SCIA 2219/12/AE del 05/12/2012.

Durante il sopralluogo, il tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 4) e metrico, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie dell'immobile. Si sono riscontrate delle difformità consistenti in una diversa distribuzione interna dei vani con modifiche al posizionamento delle tramezzature.

Tali difformità, considerato che l'immobile è stato realizzato ante 1967, è in possesso di certificato di agibilità e presenta planimetrie catastali conformi a quanto realizzato, sono



sanabili in base all'art. 9 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 19 Comma 5 del Regolamento Edilizio del Comune di Treviso.

Le spese di sanatoria, compresa sanzione amministrativa, possono essere quantificate forfetariamente in Euro 5.000,00.

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, come risulta dal certificato contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso in data 20/12/2021. Le spese condominiali annue sono in media di €2.500,00.

I millesimi di proprietà sono pari a 35,50.

Le spese condominiali non saldate sono pari ad €18.990,05. Quelle relative all'ultimo biennio, che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ammontano ad €7.490,05.

Si allega documentazione inerente la situazione dei versamenti spese condominiali (allegato 5).

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, la vicinanza a tutti i servizi, il contesto urbanistico della zona, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dalle planimetrie in scala 1:200 depositate presso il Catasto Fabbricati, nonché tramite rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998



Appartamento	piano 4	mq 95,30	(100%)
Poggioli	(2,25 + 0,75) mq	mq 3,00	(30%)
Garage	piano T	mq 13,00	(50%)

Totale superficie commerciale: $95,30 \times 100/100 + 3,00 \times 30/100 + 13,00 \times 50/100 = 107,70$ mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 1.800,00 €/mq.

Il valore dell'immobile viene quindi stimato come segue:

$$107,70 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \text{€} \quad 184.860,00$$

A questo valore vanno imputati gli oneri relativi alle spese condominiali non saldate relative all'ultimo biennio ammontanti ad €7.490,05 nonché quelli inerenti la pratica edilizia in sanatoria quantificati in €5.000,00.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:

$$\text{€}184.860,00 - \text{€}7.490,05 - \text{€}5.000,00 = \text{€}172.369,95.$$

arrotondati ad **€172.360,00 (diconsi Euro centosettantaduemilatrecentosessanta/00).**

La presente perizia è composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 9) la presente perizia composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 10/01/2022.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbale delle operazioni peritali del 03/12/2021;



3. Documenti Catastali: Visure, estratto di Mappa, planimetrie;
4. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
5. Situazione versamenti spese condominiali;
6. Documentazione edilizia Comune di Treviso;
7. Estratti N.T.O e Tav. 01.18 Zonizzazione P.I. Comune di Treviso;
8. Certificato contestuale Anagrafe Comune di Treviso del 20/12/2021;
9. Rinuncia liberatoria a quota di comproprietà (Atto Notaio Cillo in data 20/07/2021);
10. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
11. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 21/12/2021

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari

