

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 141/2022

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

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 15.03.2023.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 25.10.2023.

PERIZIA di STIMA

INDICE

Operazioni Peritali.....	3
0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
Unico Lotto di vendita.....	3
1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.....	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
3. CONFINI DEL LOTTO.....	5
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	5
5. DITTA INTESTATARIA – TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA e DOMANDA DI REVOCA.....	6
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	9
7.1. Consistenza.....	12
7.2. Impianti.....	13
7.3. Stato di conservazione.....	14
8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI.....	14
8.1. Destinazione urbanistica.....	14



8.2. Pratiche edilizie.....	15
8.3. Accatastamento.....	15
8.4. Conformità edilizia.....	15
8.5. Attestato di certificazione energetica.....	16
8.6. Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.....	16
9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	16
10. DIVISIBILITÀ.....	17
11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	17
11.1. Valore unitario.....	17
11.2. Superficie commerciale.....	17
11.3. Stima.....	17
12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	18
13. RIEPILOGO.....	19
14. ELENCO ALLEGATI.....	19

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 13.03.2023, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 141/2022 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 15.03.2023. L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il 25.10.2023.

Oggetto della perizia è un appartamento in Treviso (TV), con pertinenti corte,



garage e magazzino. La quota pignorata è pari a 1/1 della piena proprietà.

Operazioni Peritali.

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

0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico Lotto di vendita.

I beni oggetto di pignoramento formano un unico lotto di vendita così composto:

- un appartamento dotato di corte di pertinenza esclusiva, al piano terra,
- un garage ed un magazzino al piano interrato,

facenti parte del complesso immobiliare denominato "Parco Sile" sito in Treviso (TV), via Plinio il Vecchio n. 43, interno n. 2.

La quota pignorata è pari a 1/1 della piena proprietà dell'"Esecutato".

1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

Come già indicato al precedente paragrafo, il lotto è sito al civico 43 di via Plinio il Vecchio a Treviso (TV).

Nel raggio di circa m 600,00 dal Condominio "Parco del Sile" si possono reperire gran parte dei servizi principali. La stazione dei treni di Treviso si trova a circa km 1,7, il Tribunale a circa km 1,2, mentre il Comune è raggiungibile percorrendo circa km 2,00.

Al compendio immobiliare, che comprende i beni pignorati, si accede direttamente da via Plinio il Vecchio.

Dalla suddetta via, un vialetto pavimentato conduce al portoncino condominiale. La rampa che permette l'accesso carraio al piano interrato del compendio corre sostanzialmente a lato del vialetto.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.



Il lotto di vendita pignorato risulta formato dai beni così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), Sezione G, Foglio 1, particella n. 1772:

- sub. 13 – Cat.: A/2 – Cl.: 4 – Consist.: 6 vani – Superf. Catastale Totale: 133 mq – totale escluse aree scoperte**: 112 mq, – R.C.: € 666,23 – Indirizzo: via Plinio il Vecchio piano T (** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”),

- sub. 34 – Cat.: C/6 – Cl.: 5 – Consist.: 27 mq – Superf. Catastale Tot.: 31 mq – R.C.: € 111,55 – Indirizzo: via Plinio il Vecchio piano S1,

- sub. 45 – Cat.: C/2 – Cl.: 5 – Consist.: 8 mq – Superf. Catastale Tot.: 10 mq – R.C.: € 17,35 – Indirizzo: via Plinio il Vecchio piano S1,

oltre a, così come indicato nell'Atto di Compravendita del [REDACTED], [REDACTED] Notaio [REDACTED] in San Zenone degli Ezzelini (TV), iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Treviso: “... la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero complesso edilizio di cui i sopradescritti immobili sono parte e su quant'altro comune ai sensi di legge e degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili:

Mapp. n. 1772 sub 1 - Via Plinio il Vecchio - p. T - b.c.n.c. comune a tutti i sub
- area scoperta parcheggi e piazzola ecologica

Mapp. n. 1772 sub 2 - Via Plinio il Vecchio - p. T - b.c.n.c. comune a tutti i sub
- percorsi pedonali ed accessi

Mapp. n. 1772 sub 3 - Via Plinio il Vecchio - p. T - b.c.n.c. comune a tutti i sub
- aree scoperte mq. 250

Mapp. n. 1772 sub 5 - Via Plinio il Vecchio - p. S1-3 - b.c.n.c. comune ai sub



12, 13, 14, 15, 20, 21, 58, 8, 9, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 - accesso pedonale e vano scale

Mapp. n. 1772 sub 6 - Via Plinio il Vecchio - p. S1-T - b.c.n.c. comune ai sub dal 7 al 12 e dal 28 al 57 - rampa accesso vano interrato

Mapp. n. 1772 sub 7 - Via Plinio il Vecchio - p. S1 - b.c.n.c. comune a tutti i sub - vano tecnico

Mapp. n. 1772 sub 8 - Via Plinio il Vecchio - p. S1 - b.c.n.c. comune ai sub 5 e dal 28 al 35 - corsia accesso e manovra garage

Mapp. n. 1772 sub 9 - Via Plinio il Vecchio - p. S1 - b.c.n.c. comune ai sub dal 45 al 47 - corridoio accesso magazzini. ...”.

3. CONFINI DEL LOTTO.

I confini che si evincono dall'elaborato planimetrico sono i seguenti.

L'abitazione con corte esclusiva, particella n. 1772, sub. 13, risulterebbe verosimilmente confinare, da nord, in senso orario, con: sub. 12 stessa particella, part. 674, part. 675, part. 237, subb. 14 e 5 stessa particella.

Il garage, particella n. 1772, sub. 34, risulterebbe verosimilmente confinare, da nord, in senso orario, con: subb. 35, 8, 33 stessa particella e terrapieno.

Il magazzino, particella n. 1772, sub. 45, risulterebbe verosimilmente confinare, da nord, in senso orario, con: sub. 12 stessa particella, terrapieno, subb. 46 e 9 stessa particella.

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

Nell'Atto di Compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] in San Zenone degli Ezzelini (TV), iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Treviso, si legge che i beni sono stati trasferiti "... nello stato di fatto e di diritto in cui ... si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione,



pertinenza e servitù attiva e passiva ed in particolare con quanto portato dalla struttura condominiale del fabbricato di cui gli immobili ... fanno parte ...".

Dalla documentazione fornita dal Comune di Treviso, è emerso che è stato istituito un vincolo pertinenziale dei garage e dei magazzini al piano seminterrato a favore degli appartamenti al piano terra, primo, secondo e terzo con Atto la cui autenticazione di firma è stata effettuata dal Notaio [REDACTED] di Treviso, [REDACTED] del [REDACTED], registrato a Treviso il [REDACTED] al [REDACTED].

5. DITTA INTESTATARIA – TITOLO DI PROVENIENZA.

L'“Esecutato” è pieno proprietario del lotto di vendita costituito dai beni individuati al precedente paragrafo 2. per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, in forza dell'Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] in San Zenone degli Ezzelini (TV), iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Treviso, [REDACTED] del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] n.ri [REDACTED]

Il titolo sopra citato legittimante il possesso in capo all'Esecutato ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 11.04.2022.

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

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA e DOMANDA DI REVOCA.

Sui beni pignorati gravano, alla data del 14.04.2022, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Certificazione Notarile in Atti, redatta dal dott. [REDACTED] Notaio in Pavia (PV):

“Iscrizione NN [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria –



conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] da San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 11/03/2016 [REDACTED] favore di VENETO BANCA S.C.P.A. sede MONTEBELLUNA (TV) C.F. 00208740266 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TV) C.F. [REDACTED]

Importo capitale euro 240.000,00, importo totale euro 432.000,00 e durata 15 anni 1 mesi

Iscrizione NN [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 06/12/2017 rep. n. [REDACTED] a favore di CENTROMARCA BCC DI TREVISO SCPA sede TREVISO (TV) C.F. 00176640266 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TV) C.F. [REDACTED]

Iscrizione NN [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede in Treviso (TV) in data 29/05/2018 rep. n. [REDACTED] a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE S.P.A. sede PADOVA (PD) C.F. 04147080289 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TV) C.F. [REDACTED]

Importo capitale euro 164.942,58, importo totale euro 165.000,00

Trascrizione NN [REDACTED] del [REDACTED] nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Treviso (TV) in data 23/03/2022 rep. n. [REDACTED] a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TV) C.F. [REDACTED]

Si segnala che il dott. [REDACTED] Notaio in Pavia (PV), nella Certificazione Notarile in Atti, rileva la:

"Trascrizione n.ri [REDACTED] del [REDACTED] nascente da atto tra vivi –



destinazione per fini meritevoli di tutela ai rogiti di [REDACTED] da Treviso (TV), in data 26.05.2017 rep. [REDACTED] mediante il quale il signor [REDACTED] ha inteso realizzare l'interesse di assicurare alla propria figlia [REDACTED] nata il [REDACTED] a Treviso (TV) la disponibilità di un alloggio adeguato alle proprie esigenze abitativa. Il signor [REDACTED] ha riconosciuto espressamente che l'interesse alla cui realizzazione è diretta la destinazione impressa ai beni e quindi meritevole di tutela, ex Art. 2645 Ter C.C. La durata della destinazione è stata stabilita per anni 15.”

Si evidenzia quanto riportato all'art. 7 del sopra menzionato Atto del Notaio [REDACTED] di Treviso (TV), rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]:

“...l... atto sarà trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645 ter del Codice Civile e, con la trascrizione, il vincolo di destinazione sarà opponibile ai terzi per tutti gli effetti di legge. L'immobile conferito ed i suoi frutti possono essere oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'art. 2915, primo comma, del Codice Civile, solo per debiti contratti per lo scopo della destinazione; l'immobile, con la trascrizione del vincolo, diviene quindi, agli effetti di legge, separato dal restante patrimonio del Conferente. ...”.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 24.09.2023, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sui beni individuati al precedente paragrafo 2. Si è, però, rilevata la **Trascrizione del [REDACTED] reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]** nascente da atto giudiziario del 23.11.2022, rep. [REDACTED] del Tribunale di Treviso – domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione – riguardante i beni immobili pignorati esplicitati al precedente paragrafo 2, a favore di Cherry Bank S.p.a. con sede a Padova, c.f.: 04147080289, contro l'Esecutato. Nella relativa Nota è,



inoltre, specificato: *"conclusioni - nel merito: accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 2901 c.c. l'inefficacia a favore creditrice Cherry Bank S.p.a. dell'atto di costituzione di vincolo di destinazione su immobili per la realizzazione di interesse meritevole di tutela del dr. ██████████ di Treviso (rep. ██████████ - racc ██████████) del 26/5/2017, trascritto in data 30/5/2017 ai nn. ██████████ RG/RP Conservatoria dei RR.II di Treviso, con il quale sono stati vincolati per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela i seguenti immobili di proprietà del..."* Esecutato.

7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

I beni pignorati sono compresi nel fabbricato est dei due fabbricati a destinazione residenziale che costituiscono il Condominio "Parco del Sile", costruito tra il 2005 ed il 2007.

Si premette che per il dettaglio delle finiture si rimanda al rilievo fotografico allegato.

Gli edifici si sviluppano per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto praticabile ed un piano interrato.

Il piano interrato è unico, si estende al di sotto dei due edifici ed ospita box auto, magazzini e vani tecnici.

Ai piani superiori, sono ricavate numero 8 unità abitative nel fabbricato est e numero 10 appartamenti in quello ovest.

Le facciate sono finite tramite un cappotto con superfici rasate e tinteggiate nei colori sabbia chiaro ed arancione.

La copertura è diversificata per le varie porzioni degli edifici e si presenta piana o ad una falda.

I prospetti presentano ampie logge e terrazza.

I fori finestra sono chiusi da scuri in legno.

I serramenti di finestre e porte finestre, in pvc color panna, sono dotati di



doppio vetro.

Gran parte degli scoperti vanno a formare i giardini privati di pertinenza degli appartamenti al piano terra.

Nella porzione avanti i fabbricati, in adiacenza a via Plinio il Vecchio, sono stati ricavati dei parcheggi.

Al fabbricato est si perviene percorrendo un vialetto pavimentato in pietra, che conduce al portoncino vetrato condominiale, ricavato su una parete vetrata al piano terra.

In adiacenza al vialetto sopra menzionato si sviluppa la rampa che conduce all'interrato. Al piano interrato si accede tramite un cancello metallico verniciato di bianco, con della porzioni costituite da rete metallica.

L'interrato, nell'area dedicata ai box auto, presenta la quasi totalità della pavimentazione in calcestruzzo, il soffitto è costituito dalle lastre in calcestruzzo del solaio predalles, le pareti sono tinteggiate di bianco ed i portoni basculanti dei garage sono in metallo, verniciati di bianco panna. La zona ove si trovano i magazzini ha le stesse finiture dell'area box auto, ma la pavimentazione è costituita da piastrelle quadrate grigio scuro.

Si specifica che, per i beni dell'interrato, si assumono le dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo.

Il box auto pignorato risulta avere dimensioni verosimilmente pari a circa m 5,45 e m 5,00, per una superficie calpestabile pari a circa mq 27,25. Il magazzino ha dimensioni sostanzialmente pari a circa m 3,60 e m 2,22, per una superficie calpestabile pari a circa mq 7,99.

Il vano scale condominiale è dotato di ascensore e, ai piani fuori terra, ha pavimentazione in lastre di grandi dimensioni color sabbia chiaro. Della stessa



tonalità sono tinteggiate le pareti, mentre il soffitto è tinteggiato di bianco. Le scale sono separate dai corridoi che conducono agli appartamenti mediante lamiere metalliche a tutta altezza verniciate di bianco, mentre i corrimano sono in legno color miele. I portoncini blindati delle abitazioni sono anch'essi bianchi.

L'unità abitativa è dotata di uno scoperto principalmente destinato a prato. L'area dello scoperto indicata nella planimetria catastale è pari a mq 249,00. Lungo i confini dello scoperto si sviluppa una vegetazione che scherma l'area alla vista dall'esterno. La zona davanti la grande porta finestra di accesso scorrevole, che si apre sul soggiorno, è pavimentata mediante lastre di grandi dimensioni color sabbia ed è parzialmente coperta dal terrazzo soprastante. La zona coperta dal terrazzo, considerando quanto indicato nel progetto autorizzato, ha superficie pari a mq 8,80.

Il portoncino d'accesso all'abitazione si apre su un ingresso, le cui pareti sono rivestite da una boiserie in legno. L'unità presenta pavimentazione con finitura in legno e soffitto in travi e tavolato in legno sbiancato. L'ingresso, sulla destra, conduce al vano soggiorno cucina, mentre a sinistra, tramite una porta, si accede al corridoio della zona notte. Nel corridoio sono presenti gli attacchi per la lavatrice. Il vano soggiorno cucina ha pareti tinteggiate di bianco, fatta eccezione per una parete perimetrale rivestita da una boiserie in legno e, parzialmente, da uno specchio. Dall'ingresso, quasi frontalmente al portoncino d'ingresso, è possibile accedere ad un primo bagno finestrato e dotato di mobile con lavabo, di bidet e wc sospesi, questi ultimi in ceramica bianca di buona fattura, di una doccia con piatto in ceramica bianca e pareti in vetro, nonché di uno scaldasalviette. Le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle rettangolari color sabbia. Il corridoio della zona notte conduce a due camere singole, una camera matrimoniale ed un secondo



bagno finestrato, che presenta gli stessi sanitari e le stesse finiture del primo bagno. Le camere hanno le pareti tinteggiate di bianco, fatta eccezione per una delle due camere singole, che ha due pareti decorate con disegni fantasia, e per la camera matrimoniale, che presenta due pareti finite con intonaci materici ad effetto marmorizzato, con una porzione rivestita a tutta altezza da uno specchio.

Si segnala che le dimensioni dell'appartamento oggetto di perizia rilevate sul posto sono risultate sostanzialmente corrispondere a quanto indicato nei progetti licenziati, pertanto le superfici calpestabili esposte nel seguito sono quelle desumibili dal progetto:

- ingresso mq 4,40,
- vano soggiorno cucina mq 38,20,
- primo bagno mq 5,30,
- corridoio zona notte mq 7,26
- prima camera singola mq 9,00,
- seconda camera singola mq 9,00,
- camera doppia mq 14,90,
- secondo bagno mq 6,00.

In sintesi, la superficie calpestabile dell'abitazione è pari a mq 94,06, quella dello scoperto è pari a mq 249,00, quella del garage è pari a mq 27,25 e quella del magazzino è pari a mq 7,99.

7.1. Consistenza.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su



ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 7.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

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

S.E.L. del lotto

Superf. principali (alloggio)	1,00 *	110,94 mq	circa	110,94 mq
Magazzino P. int.	0,25 *	9,56 mq	circa	2,39 mq
Garage P. int.	0,50 *	30,38 mq	circa	15,19 mq
Scoperto	0,10 *	249,00 mq	circa	<u>24,90 mq</u>
Totale S.E.L. LOTTO :				153,42 mq

7.2. Impianti.

Il fabbricato è dotato di impianto di adduzione gas metano per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato.

Nell'unità abitativa il riscaldamento è a pavimento.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare è servita di energia elettrica ed è dotata di impianto tv e videocitofono.



Lo scarico delle acque reflue è convogliato sulla pubblica fognatura di tipo "B", previa chiarificazione in vasca settica tipo Imhoff.

Il Condominio è dotato di una rete idrica per l'irrigazione dei giardini in proprietà e delle parti comuni.

Le cantine risultano dotate di impianto di ventilazione per il ricambio dell'aria.

7.3. Stato di conservazione.

Alla luce del fatto che si sono rilevate alcune infiltrazioni nelle parti comuni, visto, però, il livello delle finiture, si ritiene possibile asserire che lo stabile ed i beni, al momento del sopralluogo, fossero, nel complesso, in buone condizioni.

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

Dai documenti forniti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso (TV), dalla documentazione ottenuta dall'Agenzia del Territorio di Treviso, nonché dai rilievi eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

8.1. Destinazione urbanistica.

Dalla Tavola T01-16 del Piano degli Interventi, Variante n. 6, "Zonizzazione intero territorio comunale" del Comune di Treviso (TV), redatta nel febbraio del 2023, si evince che il compendio immobiliare, che comprende il lotto di vendita, si trova in Zona Territoriale Omogenea C1, "aree di completamento dell'edificazione", regolata dall'art. 37.1 delle Norme Tecniche Operative, all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua - 100 metri - art. 41 L.R. n.11/04" regolata dall'art. 25.4.

Dalla Tavola T05-16 del Piano degli Interventi, Variante n. 6, "Vincoli e servitù", si evince che sul compendio insistono "vincoli paesaggistici - ambiti di notevole interesse", regolati dall'art. 18.2, e che i beni si trovano in "aree di



protezione fluviale a valenza elevata”, regolati dall'art. 25.5.

Infine, dalla Tavola T06-16 del Piano degli Interventi, Variante n. 6, “disciplina delle fragilità”, si ricava che il compendio è compreso in “Zone a criticità idraulica poco frequente”, regolate dall'art. 28.1, con classe di compatibilità geologica II - Terreni idonei a condizione - Tipo c), regolati dall'art. 30.

8.2. Pratiche edilizie.

Dalla documentazione in formato digitale fornita dal Comune di Treviso, documentazione individuata da quest'ultimo in autonomia, si evince quanto segue.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il lotto di vendita è stata realizzata in forza di:

- Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Treviso in data 31.05.2005 spec. n. 646/04/AE e spec. n. 641/04/AE per la realizzazione di due fabbricati residenziali “... per n. 10 alloggi ...” e “... per n. 8 alloggi ...” con “... piano interrato in comune ...”, “... costruzione di recinzione ed apertura di accessi su strada ...”, oltre alla sistemazione delle aree esterne,

- D.I.A. per modifiche interne 468/07/AE, prot. 30329 del 03.04.2007.

Successivamente, in data 28.07.2009, a seguito di domanda del Permesso di Costruire in Sanatoria è stato rilasciato il Provvedimento prot. gen 104540, prot. spec. 1962/07/AE, che non risulta, però, sostanzialmente apportare varianti al lotto di vendita.

Il Comune di Treviso ha rilasciato l'Agibilità n. 303/07 a far data dal 18.11.2007.

8.3. Accatastamento.

L'accatastamento risulta sostanzialmente regolare.

8.4. Conformità edilizia.

Non si sono sostanzialmente rilevate difformità, quantomeno visibili.



8.5. Attestato di certificazione energetica.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica del 10.11.2014, a firma dell'ing.

██████████ si evince che la classe energetica dell'edificio è la "B".

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

L'Amministrazione del Condominio, a seguito di richiesta espressa e formale sia delle informazioni di cui ai commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile, sia delle indicazioni circa eventuali spese straordinarie, nonché della relativa quota annuale a carico della proprietà dei beni pignorati, ha reso le seguenti indicazioni:

"... • l'importo annuo delle spese fisse di gestione, al netto della quota variabile dell'uso del riscaldamento e del raffrescamento, ammonta a circa € 2800,00;

- ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie;*
- ad oggi non ci sono spese condominiali non pagate;*
- ad oggi non ci sono procedimenti giudiziari*

... ..

Ad integrazione ... siamo ad informare che saranno in discussione nel prossimo futuro alcune spese straordinarie relative agli impianti comuni e alle facciate esterne ...".

L'Esecutato, nel corso del sopralluogo, ha riferito che le spese annuali complessive di condominio, di riscaldamento, ecc. si aggirano tra € 5.000,00 ed € 6.000,00.

9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 11.09.2023, alla presenza del



Custode e dell'Esecutato, i beni pignorati sono risultati occupati dall'Esecutato e dalla figlia. Si richiama quanto già esplicitato al precedente paragrafo 6: i beni pignorati risultano vincolati a fini meritevoli di tutela per anni 15, mediante Atto rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Notaio [REDACTED] da Treviso (TV), trascritto ai n.ri [REDACTED] del [REDACTED]

L'Agenzia delle Entrate di Treviso, a seguito di sollecito, in data 02.10.2023, ha comunicato che non è stato possibile individuare contratti stipulati dall'Esecutato.

10. DIVISIBILITÀ.

Si ritiene opportuno considerare il lotto indivisibile.

11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

11.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di stimarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, nel Comune di Treviso (TV), mediante una ricerca presso database informatici pubblicati da:

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

Alla luce dei dati reperiti, si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, possa essere pari a circa €/mq 1.800,00.

11.2. Superficie commerciale.

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 7.1.

11.3. Stima.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto



in cui attualmente il bene si dovrebbe trovare a fine lavori, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

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

Valore commerciale del lotto:

abitazione mq 153,42 x x €/mq 1.800,00 € 276.156,00

Valutazione prognostica delle spese condominiali insolute

relative al biennio anteriore alla data del decreto di

trasferimento del bene, quantificate considerando le

indicazioni riportate al precedente par. 8.6.: € - 6.000,00

€ 270.156,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 270.156,00, che si arrotonda ad € 270.000,00.

12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

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



€ 270.000,00 x 0,90 = € 243.000,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulterebbe pari ad € 243.000,00.

Considerando, però, che il bene risulta vincolato per fini meritevoli fino al 2032, si riterrebbe plausibile ridurre il valore di mercato dell'immobile del 20% e, poi, ridurre di un ulteriore 10% per la vendita forzata.

In definitiva, il valore di vendita forzata dell'immobile vincolato risulterebbe pari ad € 194.400,00, che si arrotonda ad € 194.000,00.

13. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 194.000,00 (Euro centonovantaquattromila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sezione G, Foglio 1, particella n. 1772, subb. 13, 34 e 45, oltre alle parti comuni.

14. ELENCO ALLEGATI.

- AII. 0.:** Resoconto delle operazioni peritali.
- AII. 1.:** Rilievo Fotografico.
- AII. 2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.
- AII. 3.:** Documentazione Catastale.
- AII. 4.:** Titolo di Provenienza e ditta intestataria:
 - a. Atto di Compravendita;
 - b. Corrispondenza nominale delle Parti.
- AII. 5.:** Pratiche Edilizie.
- AII. 6.:** Documentazione – Accertamenti.

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

Treviso, 25 settembre - 02 ottobre 2023

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore



