

## **Tribunale di Treviso**

cancelleria esecuzioni immobiliari

### **PERIZIA DI STIMA**

- INTEGRAZIONE -

esecuzione immobiliare n° **164/2018 R.G.E.**

promossa da

**Neprix s.r.l. per Aporti s.r.l.**

**Avv. Federici Pierluigi**

con domicilio eletto in

Viale G. Mazzini, n. 9

Roma

giudice dell'esecuzione **dott.ssa Paola Torresan**

tecnico estimatore **arch. Alessandro de Benetti**

p.zza Aldo Moro n. 15 - 31020 – Villorba (TV)

custode giudiziario

**dott. Vellandi Emilio**

piazza Rinaldi n. 4, 31100 Treviso (TV)

**indice**

|   |    |
|---|----|
| 1. Premesse introduttive e svolgimento delle operazioni peritali                                  | 3  |
| 2. Formazione dei lotti   | 4  |
| 3. Ubicazione ed accessibilità del bene   | 5  |
| 4. Verifica tra stato attuale del bene e la sua descrizione presente<br>nell'atto di pignoramento | 5  |
| 5. Identificazione catastale  | 5  |
| 6. Confini del lotto  | 5  |
| 7. Servitù  | 5  |
| 8. Ditta intestataria e titolo di provenienza   | 6  |
| 9. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie   | 6  |
| 10. Elenco dei creditori intervenuti  | 7  |
| 11. Descrizione dei beni pignorati  | 7  |
| 12. Destinazione urbanistica  | 10 |
| 13. Liceità urbanistica e conformità  | 10 |
| 14. Stato di possesso e disponibilità   | 10 |
| 15. Divisibilità  | 10 |
| 16. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati                            | 10 |
| 17. Stima del valore di vendita forzato   | 13 |
| 18. Allegati  | 13 |

**1- Premesse introduttive e svolgimento operazioni peritali**

Con ordinanza del 05.02.2020, trasmessami via PEC alla stessa data, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Saran nominava il sottoscritto arch. de Benetti Alessandro, con studio in Villorba (TV), p.zza Aldo Moro n. 15/2, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso quale esperto per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C., disponendo che egli depositasse in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento dell'incarico ovvero entro il 20.02.2020

In data 06.02.2020 il sottoscritto esperto estimatore trasmetteva secondo le modalità richieste l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

La relazione di stima, resa ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C., dovrà attenersi alle istruzioni richiamate dal G.E. ed allegate alla documentazione ricevuta.

Si elencano le seguenti operazioni peritali eseguite:

- 11.02.2020: viene richiesta copia dell'atto notarile di provenienza al Notaio rogante;
- 18.02.2020: lo studio del Notaio rogante trasmette copia dell'atto di provenienza;
- 20.02.2020: a mezzo PEC viene richiesto accesso agli atti presso UT del Comune di Treviso;
- 26.03.2020: il Comune di Treviso invia copia degli elaborati comunali che si riveleranno non completi;
- 13.05.2020: veniva emanata una circolare di "sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa ai sensi dell'art 54 ter del D.L. 17/3/2020 n. 18 come convertito nella L. 29/04/2020 n. 27" con sospensione dei relativi sopraluoghi;
- 08.06.2020: veniva richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso l'esatta toponomastica dell'ubicazione del bene pignorato con indicazione dei occupanti con certificato cumulativo;
- 10.06.2020: l'Ufficio Anagrafe inviava la documentazione richiesta;
- 14.07.2021: viene richiesto un primo differimento di udienza per impossibilità di visionare l'immobile a causa dell'epidemia del Covid;
- 22.10.2021: il G.E. concedeva un rinvio fissando la udienza per il giorno 02.03.2022;
- 29.10.2021: veniva effettuato il sopraluogo presso gli immobili pignorati in Treviso (TV) unitamente al custode giudiziario ed alla presenza dei proprietari; in quella sede vengono riscontrate delle difformità edilizie rispetto agli elaborati depositati in Comune;
- 06.02.2023: appuntamento con l'allora progettista arch. I.M., che si era reso disponibile, per un chiarimento in merito alle difformità edilizie riscontrate in sede di primo sopraluogo;
- 13.02.2022: viene richiesto un secondo differimento di udienza dettato dalla complessità della destinazione d'uso dell'area e dalla difficoltà di fissare appuntamenti con tecnici comunali e dell'Ente Parco.
- 14.02.2022: il G.E. concedeva un rinvio fissando la udienza per il giorno 08.08.2022
- 23.05.2022: si rende necessario, da parte del perito, l'effettuazione di un secondo sopraluogo per effettuare alcune misurazioni e verifiche che non si erano potute fare durante il primo sopraluogo;

- 30.05.2022: vengono riscontrate difficoltà operative dovute motivi vari e viene chiesto un ulteriore differimento di udienza;
- 31.05.2022: il G.E. concedeva un rinvio fissando la udienza per il giorno 23.11.2022;
- 05.11.2022: per indisposizione del sottoscritto Perito viene richiesto un nuovo spostamento di udienza;
- 07.11.2022: il G.E. concede il differimento richiesto fissando la nuova data dell'udienza per il 22.03.2023
- 15.02.2023 non ottenendo riscontri alle richieste di chiarimenti circa le difformità riscontrate, mancante ancora parte della documentazione, viene richiesto un appuntamento chiarificatore all'UT del Comune di Treviso che viene fissato per il giorno 09.03.2023;
- 24.02.2023: nell'impossibilità di completare il lavoro viene richiesto un ultimo spostamento di udienza;
- 27.02.2022: il G.E. concede il differimento richiesto fissando la nuova data dell'udienza per il 12.07.2023
- 20.09.2023: non avendo il Perito consegnato la perizia nei tempi concessi in data 20.09.2023 il G.E. disponeva che lo stesso depositasse una nota indicando lo stato dell'attività fino ad allora svolta riservandosi l'eventuale provvedimento di revoca dell'incarico;
- 20.09.2023: il Perito inviava la nota richiesta indicando i motivi della mancata consegna e illustrando lo stato della pratica;
- 21.09.2023: il G.E. confermava l'incarico allo scrivete perito fissando la nuova udienza per il giorno 31.01.2024

**L'udienza per la comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 C.P.C. è fissata per il giorno 31 gennaio 2023 alle ore 11.20**

Successivamente

- 10.04.2024: il G.E., su istanza del Delegato alla Vendita del 05.04.2024, convoca le parti per valutare la fattibilità della vendita degli immobili pignorati in un unico lotto, anziché due, stante la difficoltà di procedere alla vendita di uno dei due lotti (lotto 1, sub 9) per i motivi indicati dal sottoscritto in perizia depositata. All'esito favorevole della valutazione il G.E. dispone che il perito Estimatore depositi entro il termine del 12.06.2024, l'integrazione della perizia di stima predisponendo la formazione di un unico lotto di vendita.

## **2- Formazione dei lotti**

**Unico lotto** di vendita per le intere piene proprietà composto da due appartamenti adiacenti, non comunicanti, entrambi ubicati al primo piano nello stesso immobile e così composti:

- **Appartamento 1 (sub 9)** composto di 4,5 vani più accessori e lavanderia in comune;
- **Appartamento 2 (sub 10 graff. sub 11)** composto da 4,5 vani con corte esclusiva.

Le proprietà comprendono pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive. Ai beni pignorati compete anche la comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

### 3- Ubicazione ed accessibilità del bene

I beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare sito in Treviso, via Sant'Angelo, n. 158 (sub 10 graff. 11) e n. 162 (sub 9) di pianta pressoché rettangolare e disposto su tre piani (interrato, terra e primo): al piano terra vi è un locale ad uso attività di ristorazione, al piano interrato sono ubicati magazzini e vani tecnici in funzione dell'attività di ristorazione, al piano primo, che occupa solo la parte nord del fabbricato, sono collocati tre appartamenti di cui due oggetto di pignoramento.

Il complesso immobiliare è adiacente, nel senso della sua lunghezza, alla pubblica via Sant'Angelo; al civico n. 158 (sub 10 graff. 11) si accede attraverso un cancelletto in ferro posto sul lato sud-est al termine della recinzione e che porta ad una corte esclusiva sulla quale si trova l'ingresso dell'appartamento; al civico 162 (sub 9) si accede dall'interno del locale adibito a ristorazione e da una scala in ferro, non legittimata, (si veda par. 11) posta sul lato sud-ovest e che porta direttamente al parcheggio del ristorante.

### 4- Verifica tra stato attuale del bene e sua descrizione presente nell'atto di pignoramento

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia (PV), verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, nonché l'atto di provenienza risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente alla descrizione catastale del bene pignorato. Si segnala che nella documentazione catastale gli immobili pignorati sono erroneamente collocati in vicolo Sant'Angelo, distante qualche centinaio di metri, al posto di via Sant'Angelo.

### 5- Identificazione catastale

L'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

**lotto unico;** per l'intera proprietà N.C.E.U. Comune di Treviso (TV), sez. G, foglio 2

| Mappale | Sub          | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. tot. catastale   | Rendita |
|---------|--------------|-------|-----------|--------|-------------|-----------------------|---------|
| 734     | 9            | 1     | A/2       | 2      | 4,5         | m <sup>2</sup> 98,00  | 348,61  |
| 734     | 10 graff. 11 | 1     | A/2       | 2      | 4,5         | m <sup>2</sup> 105,00 | 348,61  |

### 6- Confini del lotto

Il complesso immobiliare nel suo insieme, confina in senso orario, a nord-est con il mapp. 18, a sud/est con i mapp.li 365, 366, 367, 368 e 369, a sud-ovest con il mapp. 23, a nord-ovest con i mapp.li 17 e 18., mentre gli appartamenti pignorati sono confinanti tra loro.

### 7- Servitù

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto della Certificazione Notarile, del certificato ipotecario, nonché la Visura storica per Immobile, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù a carico del bene pignorato.

**8- Ditta intestataria e titolo di provenienza**

Le ditte intestatarie dei beni pignorati identificati catastalmente al paragrafo 5 sono;

- per il **sub 9** il signor esecutato #1 per la quota di 1/1, pari all'intera proprietà. Il titolo di provenienza in capo alla ditta esecutata deriva dall'atto di divisione a firma del dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso (TV), stipulato in data 10 novembre 1998, al n. 2687 di repertorio e n.760 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 17 novembre 1998 ai numeri 34637 R.G. e 23688 R.P.;
- per il **sub 10 graff. 11** il signor esecutato #2 per la quota di 1/1, pari all'intera proprietà, in regime di separazione dei beni. Il titolo di provenienza in capo alla ditta esecutata deriva dall'atto di divisione a firma del dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso (TV), stipulato in data 10 novembre 1998, al n. 2687 di repertorio e n.760 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 17 novembre 1998 ai numeri 34637 R.G. e 23688 R.P.

**9- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze**

**ESECUTATO #1 (sub 9)**

**ISCRIZIONE**

|                      |  |                   |             |
|----------------------|--|-------------------|-------------|
| <b>Data</b>          | 08.09.2004   | <b>Reg. Gen.</b>  | 37042       |
| <b>Titolo</b>        | Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo  | <b>Reg. Part.</b> | 9162        |
| <b>A favore</b>      | UNICREDIT BANCA S.p.A.   | <b>C.F.</b>       | 12931320159 |
| <b>Contro</b>        | esecutato #1   |                   |             |
| <b>Diritto reale</b> | Proprietà  |                   |             |
| <b>Quote</b>         | Quota esecutato #1 pari a 1/1 dell'intera proprietà sul sub 9, mapp. 734, sez. G, fg. 2° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) |                   |             |

**TRASCRIZIONE**

|                      |  |                   |             |
|----------------------|--|-------------------|-------------|
| <b>Data</b>          | 21.03.2018   | <b>Reg. Gen.</b>  | 9412        |
| <b>Titolo</b>        | Verbale pignoramento immobili  | <b>Reg. Part.</b> | 6909        |
| <b>A favore</b>      | Unicredit S.p.a.   | <b>C.F.</b>       | 00348170101 |
| <b>Contro</b>        | Esecutato #1   |                   |             |
| <b>Diritto reale</b> | Proprietà  |                   |             |
| <b>Quote</b>         | Quota esecutato #1 pari a 1/1 dell'intera proprietà sul sub 9, mapp. 734, sez. G, fg. 2° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) |                   |             |

Al momento della stesura della presente relazione di stima risulta estinta l'iscrizione nn. 56549/15765 del 28.11.2007 segnalata a carico dell'esecutato #1 nel certificato storico ventennale redatto dal dott. Antonio Trotta allegato all'atto di pignoramento.

**ESECUTATO #2 (sub 10)**

**ISCRIZIONE**

|                 |                                     |                   |             |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Data</b>     | 08.09.2004                          | <b>Reg. Gen.</b>  | 37042       |
| <b>Titolo</b>   | Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo | <b>Reg. Part.</b> | 9162        |
| <b>A favore</b> | UNICREDIT BANCA S.p.A.              | <b>C.F.</b>       | 12931320159 |
| <b>Contro</b>   | esecutato #2                        |                   |             |

|                      |   |  |  |
|----------------------|---|--|--|
| <b>Diritto reale</b> | Proprietà   |  |  |
| <b>Quote</b>         | Quota esecutato #1 pari a 1/1 dell'intera proprietà sul sub 10 graff. 11, mapp. 734, sez. G, fg. 2° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) |  |  |

### TRASCRIZIONE

|                      |   |                   |             |
|----------------------|---|-------------------|-------------|
| <b>Data</b>          | 21.03.2018  | <b>Reg. Gen.</b>  | 9412        |
| <b>Titolo</b>        | Verbale pignoramento immobili   | <b>Reg. Part.</b> | 6909        |
| <b>A favore</b>      | Unicredit S.p.a.  | <b>C.F.</b>       | 00348170101 |
| <b>Contro</b>        | Esecutato #2  |                   |             |
| <b>Diritto reale</b> | Proprietà   |                   |             |
| <b>Quote</b>         | Quota esecutato #1 pari a 1/1 dell'intera proprietà sul sub 10 graff. 11, mapp. 734, sez. G, fg. 2° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV) |                   |             |

Al momento della stesura della presente relazione di stima risulta estinta l'iscrizione nn. 56549/15765 del 28.11.2007 segnalata a carico dell'esecutato #2 nel certificato storico ventennale redatto dal dott. Antonio Trotta allegato all'atto di pignoramento.

### 10- Elenco dei creditori intervenuti

In data 27.09.2018 si costituiva Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.; la stessa, con istanza del 18.02.2020, dichiarava di rinunciare all'esecuzione. Al momento della stesura della presente relazione di stima non risultano ulteriori creditori intervenuti

### 11- Descrizione generale dei beni pignorati

Come accennato al punto 2- i beni pignorati formano un **unico lotto di vendita** così composto:

- **Appartamento sub 9** composto di 4,5 vani più accessori;
- **Appartamento sub 10 graff. sub 11** composto da 4,5 vani con corte esclusiva.

#### Descrizione appartamento sub 9

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 94,50, è dotato di una terrazza praticabile di mq. 22,00 ed è composto dai seguenti locali:

| <b>Piano</b> | <b>Locale</b>       | <b>Sup. netta ml.</b> |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| Primo        | Ingresso – pranzo   | 32,80                 |
|              | Soggiorno           | 22,65                 |
|              | Bagno               | 6,32                  |
|              | Camera matrimoniale | 15,40                 |
|              | Guardaroba          | 7,80                  |
|              | Lavanderia          | 4,30                  |

Come già anticipato all'appartamento sub 9 si accede unicamente passando dal ristorante, condizione che ne rende problematico il libero l'accesso; salendo la scala circolare in c.a. posta tra la cucina ed in bar si arriva ad un pianerottolo usato come ingresso comune ad un terzo appartamento, l'entrata è posizionata sulla destra.

L'appartamento è diviso in zona giorno e zona notte; dal vano ingresso-pranzo sulla quale, nel lato a ridosso della scala, trova posto la zona cottura si accede direttamente al soggiorno dal quale, a sua

volta, si accede alla zona notte composta da camera matrimoniale, guardaroba e bagno, cieco in progetto. Nello stesso piano è situata la lavanderia comune. Dalla zona pranzo si accede alla terrazza del tipo "a tasca" posta sul lato nord-ovest. Il sopralluogo effettuato in data 29.10.2021 ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato nello specifico (**si veda all. 13**):

- 1- nella stanza soggiorno, che nel progetto depositato risulta avere un soffitto ad una altezza di ml. 2,70, è stato rimosso il soffitto con ricavo di un soppalco posto ad una altezza di ml. 2.10 per una superficie di mq. 9,70. Il soppalco è dotato di scala di accesso dal soggiorno e di ringhiera di protezione; è stato inoltre posizionato un Velux in copertura.
- 2- Nel bagno è stato rimosso il solaio posto all'altezza di ml. 2.70 lasciando a vista il tetto dell'edificio sul quale è stato posizionato un Velux per illuminare il bagno cieco.
- 3- Sul lato sud è stata realizzata una scala di accesso alla terrazza e, quindi, all'appartamento.

Quanto alla scala: realizzata in ferro non risulta a norma poiché priva di autorizzazione edilizia: è stata inoltre edificata ad una distanza inferiore ai 5,00 ml a quanto prescritto dall'art. 36.6 delle NTO, non risponde a quanto previsto dall'art. 38.6 comma 15 del R.E.C. circa l'appoggio e la mascheratura, non rispetta quanto previsto al punto 18 dell'allegato A del R.E.C. circa la sagoma. La scala dovrà essere pertanto rimossa con messa in pristino del parapetto in muratura della terrazza del piano primo con un costo stimato di circa € 3.500,00

Quanto al soppalco; l'art. 38.3 del R.E.C. ammette i soppalchi purché l'altezza media del locale sia di almeno ml. 4.70, la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale ed abbiano una altezza minima di ml. 2.20. Il soppalco, ancorché privo di autorizzazione edilizia, risulta avere un'altezza minima di ml. 1.70 perciò inferiore a ml. 2.20, e una superficie di mq. 9.70 superiore al 40% della sup. totale concessa. Essendo stato realizzato con struttura in acciaio e tavole di legno il soppalco dovrà essere demolito con un costo stimato di circa € 1.500,00 e ripristinata l'altezza del soffitto di ml. 2,70 con struttura in cartongesso del costo stimato di circa € 5.000,00 e chiusi gli abbaini con un costo di circa € 800,00. Gli importi si intendono sempre oltre IVA se dovuta.

Quanto alle finiture: i pavimenti del vano pranzo sono in piastrelle di ceramica beige, quelli del soggiorno e delle camere sono in listoni di legno, quello del bagno sono ricoperti da piastrelle in granito scuro. I rivestimenti del bagno sono realizzati in parte con lastre di marmo chiaro con venature fiammate di color grigio in parte con pittura idrolavabile di tinta scura, quelli della cucina in piastrelle rettangolari di color chiaro. Tutto il resto delle pareti dell'appartamento risulta intonacato al civile e pitturato di colore blu ceruleo nel soggiorno, nella camera e nel bagno, giallo acceso nella zona cucina-pranzo, verde pastello nel guardaroba. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno; l'attacco della lavatrice è situato nella lavanderia comune. L'impianto elettrico risulta funzionante, a norma relativamente all'epoca di costruzione e ben mantenuto. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria nel vano lavanderia comune ed impianto a termosifoni in acciaio collocati in ogni stanza; la caldaia è funzionante anche se non è stata fornita la documentazione che ne comprovi la corretta manutenzione. I serramenti esterni sono in legno sp. 5,50 cm con vetro camera e dotati di scuri esterni in legno le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura commerciale, del tipo a scorrere nel soggiorno e ad anta nei restanti locali. Complessivamente l'appartamento appare in buono stato di conservazione.



**Descrizione appartamento sub 10 graff. 11**

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 96,50, è dotato di una corte esclusiva di mq. 100,00 ed è composto dai seguenti locali:

| Piano | Locale                      | Sup. netta ml. |
|-------|-----------------------------|----------------|
| Primo | Vano scale – soffitta       | 12,00          |
|       | Soggiorno – pranzo - cucina | 26,14          |
|       | Lavanderia                  | 3,30           |
|       | Bagno                       | 8,40           |
|       | Disimpegno                  | 10,00          |
|       | Camera singola              | 13,55          |
|       | Camera doppia               | 18,87          |

All'appartamento si arriva attraversando la corte esclusiva; l'ingresso si trova sulla sinistra e salendo una scala ad L si arriva alla zona soggiorno – pranzo al piano primo.

L'appartamento è diviso in zona giorno e zona notte; nella zona giorno dal soggiorno, sulla quale trova posto la zona cottura, si accede alla lavanderia. Dal disimpegno della zona notte si accede, in senso orario, alla camera matrimoniale, alla camera singola ed al bagno cieco. Il sopralluogo effettuato in data 29.10.2021 ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato nello specifico (**si veda all. 13**):

- 4- nella stanza soggiorno, che nel progetto depositato risulta avere un soffitto ad una altezza di ml. 2,70, è stato rimosso il soffitto ed è stato ricavato un soppalco posto ad una altezza di ml. 2.10 per una superficie di mq. 21,00. Il soppalco è dotato di scala di accesso dal soggiorno ed è privo ringhiera di protezione; è stato inoltre posizionato un Velux in copertura.
- 5- Nel bagno è stato rimosso il solaio posto all'altezza di ml. 2.70 lasciando a vista il tetto dell'edificio sul quale è stato posizionato un Velux per illuminare il bagno cieco.

Quanto al soppalco; l'art. 38.3 del R.E.C. ammette i soppalchi purché l'altezza media del locale sia di almeno ml. 4.70, la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale ed abbiano una altezza minima di ml. 2.20. Il soppalco, ancorché privo di autorizzazione edilizia, risulta avere un'altezza minima di ml. 1.70 perciò inferiore a ml. 2.20,00. Sentito l'U.T. Comunale poiché risulta, anche economicamente, improponibile la demolizione del soppalco, dovrà essere demolita la scala di accesso al soppalco. Essendo stato realizzato con struttura in acciaio e tavole di legno il soppalco dovrà essere demolito con un costo stimato di circa € 1.500,00 e ripristinata l'altezza del soffitto di ml. 2,70 con struttura in cartongesso del costo stimato di circa € 10.000,00 e chiusi gli abbaini con un costo di circa € 800,00. Gli importi si intendono sempre oltre IVA se dovuta.

**Quanto alle finiture:** i pavimenti della cucina e della lavanderia sono in marmo con venature verdi su fondo beige, quelli del soggiorno e delle camere sono in listoni di legno. Pavimenti e rivestimenti del bagno sono realizzati in parte con lastre di marmo chiaro con venature fiammate di color grigio, quelli della cucina in piastrelle rettangolari di color chiaro. Tutto il resto delle pareti dell'appartamento risulta intonacato al civile e pitturato di colore chiaro, il bagno è dotato di lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno; l'attacco della lavatrice è situato nella lavanderia. L'impianto elettrico risulta funzionante, a norma relativamente all'epoca di costruzione e ben mantenuto. L'impianto di riscaldamento è composto da

caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria nel vano lavanderia comune ed impianto a termosifoni in acciaio collocati in ogni stanza; la caldaia è funzionante anche se non è stata fornita la documentazione che ne comprovi la corretta manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno sp. 5,50 cm con vetro camera e dotati di scuri esterni in legno le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura commerciale, del tipo a scorrere nel soggiorno e ad anta nei restanti locali. Complessivamente l'appartamento appare in buono stato di conservazione.

La struttura dell'edificio è del tipo misto (telaio in c.a., solai in latero-cemento); la muratura perimetrale, di spessore pari a 38,00 cm., è in laterizio intonacato al civile; gli appartamenti sono privi di garage

### **ADIACENZE**

Il condomino risulta inserito in un contesto di fabbricati similari di recente costruzione, con una importante presenza di vegetazione sistemata a parco sia alberato che sistemato a prato. La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici e a poca distanza dai principali servizi.

### **12- Destinazione urbanistica**

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è inserita all'interno del Piano degli Intervento del Comune di Treviso in Z.T.O. E1.S1 (aree destinate prevalentemente alla forestazione naturalistica) e normata dall' art. 42.1 delle N.T.O.

La destinazione d'uso dell'area è inerente alla sola conduzione del fondo agricolo e per usi agrituristici. Sono comunque escluse le destinazioni produttive, commerciali e ricettive, di qui i problemi emersi durante le operazioni peritali; ne consegue che non è disponibile alcuna capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

### **13- Conformità e liceità urbanistica**

L'immobile risulta essere stato edificato in virtù della C.E. rilasciata dal Comune di Treviso in data 16.12.1987 con il n. 53/14-87, prot. n. 6.169 e successive varianti del 16.02.1990 spec. n. 26/21-89, del 09.04.1990 spec. n. 27/21-89 e del 13.02.1993 n. 19/4-93, prot. n. 38.933/92, tutte relative alla demolizione e ricostruzione delle attuali porzioni immobiliari; l'Autorizzazione allo scarico fu rilasciato in data 17.07.1996 con prot. n. 26704/96/c.r., il Certificato di Abitabilità in data 14.10.1996.

In data 30.12.2003 con P.d.C. spec.36/37-01 fu autorizzata la costruzione della recinzione con apertura degli accessi sulla pubblica via.

Quanto alla conformità urbanistica si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 11; a completamento della trattazione, in relazione ai soppalchi, va aggiunto che, nelle piante degli immobili autorizzate, in corrispondenza del loro ingombro è presente un tratteggio che, però, non riporta nessuna indicazione né trova riscontro, come dovrebbe, nelle sezioni. I soppalchi sono invece presenti nella pratica del Cementi Armati che, tuttavia, non ha alcun valore autorizzativo. Della scala esterna in ferro, invece, non vi è alcuna traccia in alcun elaborato.

### **14- Stato di possesso e disponibilità**

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto perito ha potuto accertare che gli immobili sono attualmente occupati dai rispettivi soggetti esecutati.

**15- Divisibilità**

Trattasi di due appartamenti contigui di cui uno (sub 9) non accessibile dalla pubblica via, in piena proprietà alle persone esegutate, entrambe per quota pari a 1/1; per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche il compendio risulta non divisibile in natura e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata.

**16- Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati**

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento. Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione. Il parametro di stima utilizzato è il mq.; la misurazione della superficie viene effettuata al lordo delle murature perimetrali.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati:

Abitazione: 100%      Terrazzino 25%      Pertinenza 5%

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti rilevare i seguenti prezzi di mercato:

| Fonte                                     | Prezzo €                              | Superficie mq | Prezzo €/mq |
|---|---------------------------------------|---------------|-------------|
| OMI (valore minimo)                       | Codice di Zona R1                     |               | 1.300,00    |
| OMI (valore massimo)                      | Abitazioni civili                     |               | 1.600,00    |
| Borsino Immobiliare (abitazioni civili)   | Abitazioni in stabili di fascia media |               | 1.675,00    |
| Agenzia BT BENI – appartamento stessa via | 156.000,00                            | 90,00         | 1.733,00    |
| Tarvisium Soluzioni Immobiliari           | 152.000,00                            | 108,00        | 1.407,00    |

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

**- Appartamento sub 9**

| Unità        | Mq.   | Rap. Mercant. | Risulta mq | % proprietà | Mq spettanti. |
|--------------|-------|---------------|------------|-------------|---------------|
| Appartamento | 94,50 | 1,00          | 94,50      | 1/1         | 94,50         |
| Terrazzino   | 22,00 | 0,25          | 1,38       | 1/1         | 5,50          |
|              |       |               |            | Tot. Mq.    | <b>100,00</b> |

**- Appartamento sub 10 - 11**

| Unità        | Mq.    | Rap. Mercant. | Risulta mq | % proprietà | Mq spettanti. |
|--------------|--------|---------------|------------|-------------|---------------|
| Appartamento | 96,50  | 1,00          | 96,50      | 1/1         | 96,50         |
| Area pert.   | 100,00 | 0,05          | 5,00       | 1/1         | 5,00          |
|              |        |               |            | Tot. Mq.    | <b>101,50</b> |

ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$$

ove K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$

I due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

| Taglio superficie              | K1    | Livello di piano | K2    |
|--------------------------------|-------|------------------|-------|
| Fino a mq. 45                  | 1     | Seminterrato     | 0     |
| Oltre mq. 45 e fino a mq. 70   | 0,8   | Piano terreno    | 0,2   |
| Oltre mq. 70 e fino a mq. 120  | 0,5 ← | Piano primo      | 0,4 ← |
| Oltre mq. 120 e fino a mq. 150 | 0,3   | Piano intermedio | 0,5   |
| Oltre mq. 150                  | 0     | Ultimo piano     | 0,8   |
| /                              | /     | Attico           | 1     |

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.300,00 + [(1.600,00 - 1.300,00) \times (0,5 + 3 \times 0,4) : 4] = \text{€} / \text{mq } \mathbf{1.427,50}$$
 (valore OMI)

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€} / \text{mq } 1.427,50 \text{ (OMI)} + 1.675,00 + 1.733,00 + 1.407,00) : 4 = \text{€} / \text{mq } \mathbf{1.506,63}$$

Tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

| Riferimenti temporali      | Anno      |
|----------------------------|-----------|
| Costruzione/agibilità      | 1996      |
| Redazione perizia di stima | 2023      |
| Spazio temporale           | 27 anni ← |

| Stato Manutentivo (art. 21) | coefficiente  |
|-----------------------------|---------------|
| Normale                     | <b>1,00 ←</b> |
| Mediocre                    | 0,80          |
| Scadente                    | 0,60          |

| Vetustà (art. 20): anni <b>19</b> | % degrado             |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Fino al 5° anno                   | 0/anno                |
| Dal 6° anno al 20° anno           | 1% anno               |
| Dal 21° fino 50° anno             | 0,5% anno (x 30 anni) |

| Intervallo temporale |   |      |              |
|----------------------|---|------|--------------|
| 1996                 | → | 2001 | 0,0%         |
| 2001                 | → | 2016 | 15%          |
| 2016                 | → | 2023 | 3,5%         |
| Totale degrado       |   |      | <b>18,5%</b> |

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€} / \text{mq } 1.506,63 \times 1,00 \times 0,815 = \text{€} / \text{mq } \mathbf{1.271,91}$$

Valore di mercato del bene pignorato

Si ricava che i più probabili valori di mercato dei beni pignorati sono i seguenti:

**Sub 9:** mq. 100,00 x € /mq 1.271,91 = € 127.190,00

**Sub 10-11:** mq. 101,50 x € /mq 1.271,91 = € 129.098,87

Valore totale del lotto: € 128.752,00 + € 130.683,28 = **€ 256.289,87**

Come in precedenza riferito l'accesso all'appartamento di cui sub 9 non è indipendente ma avviene unicamente attraversando il locale commerciale (come detto le scale in ferro esterne risultano abusive

e devono essere rimosse); questa circostanza penalizza fortemente la fruizione dell'immobile rendendolo di fatto scarsamente appetibile al mercato immobiliare se autonomo.

Tuttavia i due appartamenti sono adiacenti in corrispondenza delle rispettive zone giorno e possono essere resi comunicanti con l'apertura di una porta di collegamento.

Si possono così ipotizzare due soluzioni abitative;

- La prima prevede la formazione di un unico appartamento avente una superficie lorda di mq. 94,50 + mq. 96,50 = **mq. 191,00** oltre da una terrazza di **mq. 22,00**;
- La seconda consente la formazione di due unità abitative distinte mediante la realizzazione di un corridoio proveniente direttamente delle scale del sub 10-11. (All. 14)

Tali lavori comportano un costo di circa € 3.500,00 per le pratiche urbanistico/catastali e € 2.800,00 per la realizzazione della porta di collegamento. Gli importi si intendono sempre oltre IVA se dovuta. Inoltre entrambi gli immobili sono privi di posto auto con conseguente difficoltà a trovare un parcheggio. In considerazione di quanto fin qui esposto ritengo che il valore commerciale del lotto debba essere abbattuto del 10% ovvero:

$$€ 259.435,28 \times 0,90 = € 233.491,75$$

A questi importi vanno detratti i costi per la messa in pristino ed adeguamento degli immobili:

$$233.491,75 - (\text{sub 9: } € 3.500,00 + € 1.500,00 + € 5.000,00 + € 800,00) - (\text{Sub 10/11: } € 1.500,00 + € 10.000,00 + € 800,00) - (\text{adeguamento: } € 3.500,00 + € 2.800,00) = \mathbf{€ 201.260,88}$$

#### 17- Stima del valore di vendita forzato

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 15% Pertanto i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

**Lotto unico di vendita:** € 201.260,88 x 0,85 = € 171.071,00 arrotondati ad **€ 171.000,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli, dimette il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Il.mo G.E. per qualsiasi chiarimento, integrazione o altro provvedimento fosse utile o necessario.

18- Elenco Allegati

- All. 1: Elenco eseguiti;
- All. 2: Certificato di residenza eseguiti
- All. 3: Atto di provenienza
- All. 4: Estratto di mappa;
- All. 5: Visure catastali;
- All. 6: Planimetrie catastali;
- All. 7: Elaborato planimetrico
- All. 8: Estratto P.I. del Comune di Treviso
- All. 9: Concessioni Edilizie e permessi
- All. 10: Ultime Planimetrie Comunali
- All. 11: Ispezioni Ipotecarie
- All. 12: Allegato fotografico
- All. 13: Rilievo ed individuazione degli abusi edilizi
- All. 14: Ipotesi di usabilità
- All. 15: Scheda sintetica lotto unico
- All. 16: Scheda di vendita lotto unico

Villorba, 08.06.2024

Il Tecnico Estimatore  
arch. de Benetti Alessandro  
ARCHITETTO  
ALESSANDRO DE BENETTI  
T.C. 066  
S. Maria del Rio