

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 297/2022

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

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 16.06.2023.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 03.07.2024.

* * * * *

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.....	4
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	4
5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	4
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	6
7.1. Consistenza.....	8
7.2. Impianti.....	9
7.3. Stato di conservazione.....	9
8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI.....	9
8.1. Destinazione urbanistica.....	9
8.2. Pratiche edilizie.....	9



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

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 10.06.2023, 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. 297/2022 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 16.06.2023. A seguito di richiesta di proroga, l'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il 03.07.2024.

Oggetto della perizia è un appartamento con annesso garage in Treviso (TV). 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 composto da un appartamento al secondo piano ed un garage al piano terra facenti parte del "Condominio Topazio" sito in Treviso (TV), via Nevra Garatti n. 6.

La quota pignorata è pari a 1/1 della piena proprietà degli Esecutati.

1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

Come già indicato al precedente paragrafo, il lotto è sito al civico 6 di via Nevra Garatti nel Comune di Treviso (TV).

Il "Condominio Topazio", di cui fanno parte i beni pignorati, si erge a sud di Treviso, nel quartiere San Zeno.

L'accesso sia pedonale sia carraio al lotto avviene direttamente da via Nevra Garatti, che si diparte da via San Zeno.

I servizi essenziali si trovano nel raggio di circa m 900,00. Il Comune dista circa km 1,80 e la stazione dei treni è raggiungibile percorrendo circa km 1,20.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dai beni così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV), Sezione H, Foglio 3, particella n. 2690:

- sub. 33, cat. A/3, cl. 4, consist. 4 vani, superf. catastale totale: 66 mq, totale escluse aree scoperte**: 64 mq, R.C.: € 351,19, indirizzo: via San Zeno piano: T-1 (** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte



pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”),

- sub. 28, cat. C/6, cl. 6, consist. mq 12, superf. catastale tot. mq 12, rendita € 58,26, indirizzo: via San Zeno Piano T,

oltre alla “... *proporzionale quota di comproprietà delle parti e degli impianti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del codice civile ...*”, così come indicato nell'Atto di Compravendita del 24.09.2009 rep. 18.205 Notaio dott. Giacomo Innocenti in Oderzo (TV).

3. CONFINI DEL LOTTO.

All'Ufficio del Territorio di Treviso dell'Agenzia delle Entrate non risulta disponibile l'elaborato planimetrico. Non è, quindi, possibile risalire alla disposizione dei subalterni. Per i confini del lotto, si richiama quanto indicato nell'Atto di Compravendita del 24.09.2009 rep. 18.205 Notaio dott. Giacomo Innocenti in Oderzo (TV): “... *quanto all'abitazione: pianerottolo condominiale, proprietà di terzi, muri perimetrali, salvo altri; quanto al garage: area condominiale, proprietà di terzi, salvo altri ...*”, precisando che l'alloggio confina, da nord, in senso orario, con: appartamento di terzi, vano scale condominiale, affaccio su scoperto su tre lati, salvo altri, mentre il garage confina, da nord, in senso orario, con: vano scale condominiale, scoperto condominiale e, verosimilmente, con locali condominiali e di proprietà di terzi, salvo altri.

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

Nell'Atto di Compravendita del 24.09.2009 rep. 18.205 Notaio dott. Giacomo Innocenti in Oderzo (TV) si legge che i beni sono stati trasferiti “... *a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente di trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie. ...*”.

5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.



L'“Esecutato 1” e l'“Esecutato 2” sono pieni proprietari, in parti uguali pro indiviso, del lotto di vendita costituito dai beni individuati al precedente paragrafo 2., in forza dell'Atto di Compravendita Notaio dott. Giacomo Innocenti in Oderzo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, rep. 408.665, racc. 18.205, del 24.09.2009, trascritto a Treviso il 02.10.2009 ai n.ri 36592/22224.

Il titolo sopra citato legittimante il possesso in capo all'Esecutata ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 03.08.2022.

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

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati gravano, alla data del 03.08.2022, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Certificazione Notarile sostitutiva in Atti, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese:

a) Iscrizione nn. 36593/8253 del 02.10.2009 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 24.09.2009 n. rep. 408666/18206 Notaio Innocenti Giacomo sede di Oderzo (TV), a favore del “Soggetto 1”, contro gli Esecutati “1” e “2”, capitale € 135.000,00, totale € 243.000,00, durata 30 anni, gravante sugli immobili pignorati oggetto della presente perizia;

b) Trascrizione nn. 32009/22349 del 03.08.2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14.07.2022 n. rep. 4321 emesso da Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso sede di Treviso, a favore del Creditore Procedente, contro gli Esecutati “1” e “2”, gravante sugli immobili pignorati oggetto della presente perizia.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al



31.05.2024, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sui beni individuati al precedente paragrafo 2.

7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Il Condominio Topazio ha pianta rettangolare i cui lati, da progetto autorizzato, hanno dimensioni pari a m 13,25 e m 10,55. Il fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra. Il piano terra ospita i magazzini/garage, mentre ai piani primo e secondo vi sono gli appartamenti, due per piano.

La copertura è a due falde e le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in nocciola chiaro. Finestre e portefinestre presentano tapparelle in pvc marrone scuro, le terrazze hanno parapetti costituiti da una ringhiera metallica, i garage hanno portoni metallici a due ante verniciati in marrone scuro.

Al portoncino d'ingresso vetrato si perviene salendo dei gradini. Il vano scale condominiale è privo di ascensore.

Il condominio è dotato di uno scoperto recintato, in gran parte ricoperto da ghiaio, fatta eccezione per delle zone adibite a verde.

Con riferimento alle misure riportate nel progetto licenziato con C.E. n. 20/46 del 30.12.1966, si ritiene possibile asserire che le dimensioni, rilevate sul posto, dei beni oggetto di perizia, sono risultate sostanzialmente quasi tutte rientrare nelle tolleranze di Legge, fatta eccezione per le larghezze della camera matrimoniale e del soggiorno e per le altezze dell'alloggio e del garage. Si ritiene, comunque, opportuno, nel proseguo, conteggiare le superfici licenziate, nonostante le incongruenze rilevate, in quanto i rilievi sono passibili di imprecisioni a causa dello stato di occupazione dei luoghi.

Il garage al piano terra è pavimentato con piastrelle rettangolari tipo cotto. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Il vano risulta



comunicante con il vano scale condominiale tramite un foro chiuso da una porta grigia. La superficie calpestabile rilevata risulta essere verosimilmente pari a circa mq (3,01*4,03=) 12,13, mentre l'altezza interna rilevata sembrerebbe pari a circa m 1,91.

L'alloggio risulterebbe avere un'altezza rilevata pari a m 2,70. Esso è così composto:

- un ingresso dalla superficie calpestabile pari a circa mq 3,76,
- un soggiorno/pranzo dalla superficie calpestabile autorizzata pari a mq 15,80,
- un balcone, a cui si accede dal soggiorno, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 3,17,
- un angolo cottura dalla superficie calpestabile licenziata pari a circa mq 4,00,
- un bagno finestrato dalla superficie calpestabile pari a circa mq 4,51,
- una camera matrimoniale dalla superficie calpestabile pari a circa mq 15,20,
- una camera singola dalla superficie calpestabile pari a circa mq 9,44.

La superficie calpestabile dell'abitazione, esclusa la terrazza, risulta, in definitiva, essere pari a circa mq 52,71.

Posto che per il dettaglio delle finiture si rimanda al rilievo fotografico allegato, in sintesi, si è osservato che gli infissi sono in legno e sono dotati di doppio vetro, le porte sono verosimilmente in legno, fatta eccezione per quella di accesso al soggiorno, in legno e vetro con sopra luce, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile ed i soffitti sono tinteggiati di bianco, fatta eccezione per quello dell'angolo cottura tinteggiato in verde. Le pareti dei vani presentano tinteggiatura di diverso colore: rosa pesca per il soggiorno, verde per l'angolo cottura, azzurro per il bagno e la camera singola, arancione per la camera matrimoniale. I pavimenti di ingresso,



soggiorno ed angolo cottura sono rivestiti da piastrelle tipo cotto posate in diagonale, le camere presentano parquet color miele, mentre il bagno ha pavimentazione in piastrelle color beige. Una parte delle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestiti da piastrelle crema. Il bagno è dotato di doccia, wc, bidet e lavabo in ceramica bianca di mediocre fattura, nonché degli attacchi per la lavatrice.

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 *	62,73 mq	circa	62,73 mq
Balcone	0,30 *	3,17 mq	circa	0,95 mq



Garage 0,50 * 13,84 mq circa 6,92 mq

Totale S.E.L. LOTTO : 70,60 mq

7.2. Impianti.

Nel corso del sopralluogo, l'“Esecutato 1” ha riferito alla scrivente che l'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da una caldaia, installata nell'angolo cottura, e da radiatori. L'alloggio è allacciato all'acquedotto, è servito di gas ed energia elettrica ed è dotato di impianto tv. Gli scarichi fognari sono convogliati su vasche. Si è, inoltre, osservata la presenza di un citofono.

7.3. Stato di conservazione.

Lo stabile ed i beni, al momento del sopralluogo, sono risultati in condizioni normali per l'epoca di costruzione.

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_21 del Piano degli Interventi del Comune di Treviso adottato con Delibera C.C. n. 53 del 28.07.2022, il fabbricato che ospita i beni oggetto di perizia si trova in Zona Territoriale Omogenea B.2, “aree di completamento residenziale di media densità”, regolata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative. Il condominio ricade anche, parzialmente, in zona di tutela aeroportuale “C”.

8.2. Pratiche edilizie.



Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso in data 25.01.2024, è risultato quanto segue.

Il compendio immobiliare è stato costruito in forza della C.E. n. 13/37-66 rilasciata in data 24.10.1966 per “*nuova costruzione n. 4 fabbricati*” e della C.E. n. 20/46-66 rilasciata in data 30.12.1966 per “*variante a progetto già approvato con aggiunta di 2 fabbr.*”. L'Abitabilità risulta essere stata dichiarata nelle date del 17.05.1967, 10.06.1967 e 19.07.1967, con decorrenza dal giorno 02.10.1967

8.3. Accatastamento.

Nelle visure catastali storiche per immobile risulta errata l'indicazione della via. E' stata, infatti, riportata via San Zeno, anziché via Nevra Garatti. Non è stato indicato il numero civico. Inoltre, l'alloggio (sub. 33) è stato erroneamente riferito ai piani terra e primo, anziché al piano secondo.

Le spese di regolarizzazione dell'accatastamento devono essere considerate comprese nelle spese di regolarizzazione delle difformità dei beni indicate al successivo paragrafo.

8.4. Conformità edilizia.

Come riferito al precedente paragrafo 7., le dimensioni rilevate sono risultate sostanzialmente quasi tutte rientrare nelle tolleranze di Legge, fatta eccezione per le larghezze della camera matrimoniale e del soggiorno e per le altezze dell'alloggio e del garage. Si segnala, inoltre, che il garage non corrisponde a quanto riportato a progetto, in quanto al posto del vano autorizzato sono stati realizzati il garage oggetto di perizia e due ulteriori locali minori, questi ultimi verosimilmente di uso comune.

Si ritiene che le difformità sopra esposte possano essere, con ogni probabilità, sanate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, a fronte di una spesa



pari a circa € 3.500,00, comprensiva di sanzione e spese tecniche. Si segnala che la superficie e l'altezza del garage potrebbero, però, comportare che tale vano venga classificato come un magazzino.

8.5. Attestato di certificazione energetica.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

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

In merito, l'“Esecutato 1” ha riferito non esserci un Amministratore di Condominio ed ha evidenziato che non vi sono spese straordinarie già deliberate, né spese fisse di gestione o di manutenzione, in quanto la gestione e la manutenzione viene effettuata direttamente dai Condomini.

9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In occasione del sopralluogo effettuato con il Custode in data 24.05.2024, si è riscontrato risiedere nell'alloggio il solo “Esecutato 1”. Quest'ultimo ha riferito che l'“Esecutato 2” non risiede più nei beni oggetto di stima.

L'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 29.02.2024, ha comunicato, a mezzo pec, che “...non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati ...” dagli Esecutati “... che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione ...”.

10. DIVISIBILITÀ.

Si ritiene opportuno considerare il lotto indivisibile.

11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

11.1. Valore unitario.

Vista la tipicità dei beni, 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.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche del bene descritte nei precedenti paragrafi, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, sia pari a circa €/mq 1.250,00.

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 si trova il bene, 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:

mq 70,60 x €/mq 1.200,00	€	84.720,00
Spese verosimili da detrarre per regolarizzare:	€	<u>- 3.500,00</u>
	€	81.220,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 81.220,00, che si arrotonda ad € 81.000,00.



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 possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 15% e, quindi:

$$€ 81.000,00 \times 0,85 = € 68.850,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 68.850,00, che viene arrotondato ad € 69.000,00.

13. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sezione H, Foglio 3, particella n. 2690, subb. 33 e 28, oltre alle parti comuni.

14. ELENCO ALLEGATI.

- All. 0.:** Resoconto delle operazioni peritali.
- All. 1.:** Rilievo Fotografico.
- All. 2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.
- All. 3.:** Documentazione Catastale.
- All. 4.:** Titolo di Provenienza e ditta intestataria:
 - a. Atto di Compravendita;



b. Corrispondenza nominale delle Parti.

AII. 5.: Pratiche Edilizie.

AII. 6.: Documentazione – Accertamenti:

a. Dichiarazione Agenzia delle Entrate,

b. n. 2 ispezioni ipotecarie aggiornate.

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

Treviso, 02 giugno 2024

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

