

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE N. 254/2022

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. LEONARDO BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ESPERTO STIMATORE: ING. TARTARO ALBERTO

VIA MONTELLO 6/E – 31100 TREVISO

ing.alberto.tartaro@gmail.com



Indice

1	OPERAZIONE PERITALI	3
2	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.1	Ubicazione	4
2.2	Identificazione catastale	4
2.3	Coerenze – Confini.....	4
3	DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	5
3.1	Estremi dell’atto di pignoramento	5
3.2	Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento.....	5
3.3	Descrizione del contesto di zona	5
3.4	Descrizione immobiliare analitica.....	6
3.5	Stato di conservazione dei beni.....	7
3.6	Classificazione energetica.....	8
4	STATO DI POSSESSO	8
4.1	Titolo legittimante il possesso	8
4.2	Libertà degli immobili	8
5	ESISTENZA DI FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	9
6	ESISTENZA DI FORMALITA’, VINCOLO ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE	9
6.1	Iscrizioni / Trascrizioni	9
7	VERIFICA REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	10
7.1	Destinazione urbanistica dell’area	10
7.2	Accertamento della conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato	10
7.3	Accertamento della conformità catastale.....	11
8	VERIFICA SPESE E QUOTE CONDOMINIALI	11
9	STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO	12
9.1	Criteri di stima	12
9.2	Consistenza immobiliare.....	12
9.3	Valori di mercato.....	14
9.4	Determinazione del valore dell’immobile	15
9.5	Elenco Allegati	16
9.6	Osservazioni delle parti	16



1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Tartaro Alberto, con studio in via Montello 6/E a Treviso, in data 23/09/2023 è stato nominato esperto stimatore per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nell'Esecuzione RGE n. 254/2022.

E' stata presentata accettazione di incarico in data 09/10/2023. E' stato effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risultante completa con la presenza della Certificazione Notarile attestante le resultanze delle visure catastali, rilasciata in data 29/06/2022 dal notaio dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia (PG). Si è proceduto quindi con lo svolgimento dell'incarico.

In data 30/10/2023 è stata reperita la documentazione catastale a mezzo portale telematico: visure, estratti mappa e planimetrie catastali (allegato n. 3).

In data 30/10/2023 si è provveduto all'ispezione ipotecaria a mezzo portale telematico: ispezione ipotecaria, trascrizioni e iscrizioni al registro immobiliare.

In data 02/11/2023 veniva reperito copia digitale dell'atto di provenienza (compravendita) a firma del dott. Forte Gianluca, Notaio. La richiesta è stata presentata all'archivio del notaio stesso.

In data 14/11/2023 si è provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Treviso, mediante comunicazione pec (prot. 162390 del 16/11/2023). In data 19/12/2023 il Comune – Settore Edilizia inviava copia digitale della documentazione inerente all'immobile pignorato.

In seguito il Custode Giudiziario formalizzava richiesta all'ESECUTATO per concordare una data di sopralluogo, a cui l'ESECUTATO non rispondeva, in quanto non in sede.

In data 09/02/2024 alla presenza del Custode Giudiziario e del sottoscritto, l'ESECUTATO non si presentava all'appuntamento comunicato. Si procedeva all'apertura forzosa dei locali con la presenza di un fabbro. Veniva quindi effettuato il sopralluogo presso i locali oggetto di stima e relative pertinenze situate presso il Condominio Italia al civico 15/17 di viale Italia, Comune di Treviso. Nel corso del sopralluogo venivano esaminati i locali del fabbricato (unità residenziale e pertinenze), le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale, inoltre venivano effettuate delle misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico (allegato n. 5).

In data 09/11/2023 e 22/11/2023 il sottoscritto richiedeva allo Studio dell'Amministratore Condominiale resoconti in merito alla situazione contabile, tabelle millesimali e regolamento condominiale in essere, ricevendo copia digitale della documentazione in data 17/11/2023 e 23/11/2023.

In data 03/04/2024 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie di aggiornamento, presso l'Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Treviso, senza riscontrare modifiche rispetto a quanto già reperito ad inizio dell'incarico (allegato n. 2).

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti necessari a dare risposta ai quesiti, lo scrivente ha potuto redigere il seguente rapporto di stima, come articolato nei successivi paragrafi.



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di n. 1 unità immobiliare situata a Treviso, in via Italia civ. 17 presso il Condominio denominato "Italia".

2.2 Identificazione catastale

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è così censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Catasto Fabbricati di Treviso, in ditta per la piena proprietà:

- ESECUTATI proprietà 1/1

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/2	TREVISO(TV) VIALE ITALIA n. 17 Interno 4 Piano T - 2	A/4	867	4	Cat.A/2	02	5,5 vani	Euro: 426,08	1034624
F	Proprietà per 1/2	TREVISO(TV) VIALE ITALIA Piano T	A/4	867	24	Cat.C/6	04	11 m ²	Euro: 38,63	1034624

Si tratta di un appartamento al piano secondo (unito ad un magazzino al piano terra) e del posto auto scoperto pertinenziale in adiacenza al fabbricato.

2.3 Coerenze – Confini

Il condominio Italia è suddiviso in due civici, il 15 e il 17, costituiti da superfici "specchiate" simmetricamente.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 4) è posta al piano secondo, si affaccia a nord-est sul giardino condominiale, a sud-ovest sulla corte di ingresso, mentre confina a sud-est con un appartamento del civico 15, e a nord-ovest con la scala condominiale del civico 17. Sul ballatoio del piano secondo in questione sono presenti gli ingressi di altre due unità residenziali.

Il magazzino interrato (sempre sub. 4 – indicato negli elaborati catastali come cantina 4) confina a nord-ovest con la parete perimetrale di confine, a sud-est con un altro magazzino.

Il posto auto (sub. 24) risulta scoperto ed è il primo di una serie di stalli (sub. dal 24 al 40), posto alla destra guardandolo frontalmente; confina su due lati con il muro controterra a sostegno del cortile, su un fianco con gli altri posti auto, e con l'area di manovra esterna condominiale.

Le proprietà condominiali (particella 867) confinano con la viabilità di Viale Italia a est, a sud hanno l'accesso pedonale e carrabile confinante con un marciapiede pedonale (part. 870) e un altro condominio (particella



871), a ovest con la viabilità secondaria denominata Borgo Furo di S.Bona, a nord con una serie di condomini (particella 125).

3 DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

3.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/06/2022 - Registro Particolare 17580 Registro Generale 25047 – atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Treviso Repertorio 3553 del 15/06/2022.

A Favore di SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2 e a carico di ESECUTATO sull'intero, gravante sulle seguenti unità immobiliari con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, frutti accessori e tutti i diritti anche condominiali e quanto possa comunque ritenersi o reputarsi parte del compendio:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/2	TREVISO(TV) VIALE ITALIA n. 17 Interno 4 Piano T - 2	A/4	867	4	Cat.A/2	02	5,5 vani	Euro: 426,08	1034624
F	Proprietà per 1/2	TREVISO(TV) VIALE ITALIA Piano T	A/4	867	24	Cat.C/6	04	11 m ²	Euro: 38,63	1034624

3.2 Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento

I dati catastali del bene sono conformi a quelli dell'atto di pignoramento.

3.3 Descrizione del contesto di zona

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento e pertinenze) fa parte del "Condominio Italia" in viale Italia 13-15-17, comune di Treviso. Tale condominio (suddiviso nello stabile civico 13 e nello stabile 15-17) è stato realizzato agli inizi degli anni '80 (agibilità del 1983).

La zona in cui sorge è prettamente a destinazione residenziale, inquadrata nel quartiere S. Paolo, zona nord di Treviso, prosecuzione dello snodo di Viale Europa, a circa 4km dal centro di Treviso.

L'edificio Corpo 2 è fisicamente suddiviso tra i civici 15 e 17, costituito da un piano terra (dove sono presenti due vani scale sub. 19-20, i disimpegni sub. 21-22 fungono da locali contatori e consentono l'accesso a n. 9 + 9 cantinette), e da tre piani separati con corpi scale baricentrici e 9 + 9 appartamenti.



Al piano terra del condominio sono inoltre presenti degli spazi pertinenziali carrabili (dove è possibile parcheggiare) in una zona coperta – ricavata con piano a pilotis - e una zona antistante asfaltata dove sono posizionati i posti auto scoperti pertinenziali e alcuni posti auto ad uso comune condominiale (sub. da 42 a 47).

Fa parte delle aree condominiali un ampio cortile scoperto alberato (sub. 48).

Il condominio ha un accesso su una viabilità secondaria, ortogonale a Viale Italia. Il sedime del fabbricato è posto a una quota di circa 2m inferiore rispetto alle viabilità circostanti, con un cortile perimetrale la cui pendenza degrada un po' alla volta.

La viabilità carrabile sul lato sud permette l'accesso agli stalli, posti su uno dei lati lunghi del fabbricato, mediante una rampa inclinata leggermente in curva. Lo spiazzo di manovra e gli stalli sono scoperti.

Un marciapiede pedonale perimetrale al fabbricato conduce alle scale condominiali.

I balconi esterni degli appartamenti sono incavate all'interno del volume del fabbricato.

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano del corpo 2 "scala civ. 17".

3.4 Descrizione immobiliare analitica

Il fabbricato ha struttura portante costituita da setti portanti in cemento armato, solai prefabbricati in lastre di cemento del tipo "Predalles" e tamponamenti esterni eseguiti con pannelli in c.a. alleggerito con rivestimento interno isolante. La copertura è a più falde, con delle terrazze a livello del sottotetto fruibili ad uso comune condominiale.

Abitazione piano secondo (sub. 4)

E' costituito da un ingresso che immette direttamente sul soggiorno (circa 20mq), con affaccio luminoso sul lato sud-ovest (serramento a tutta altezza con porta finestra), da cui si accede al balcone; vicino al balcone si accede alla cucina (circa 15 mq) sempre con affaccio finestrato a sud-ovest; una bussola centrale consente la distribuzione dal salotto alle due camere da letto (simmetriche da circa 16mq) con affacci finestrati a nord-est, ad un ripostiglio di modeste dimensioni e all'unico bagno (da poco meno di 6 mq) senza finestrata e attestato su parete cavedio con tutti gli impianti condominiali.

In totale la superficie utile è intorno ai 78mq.

Per quanto riguarda le finiture tutti i pavimenti sono in piastrelle quadrate colore simile al cotto; la cucina e una delle due camere hanno le pareti tinteggiate in bianco, mentre il salotto e una delle camere hanno le pareti tinteggiate in azzurro su due lati e in tinta pastello celeste sugli altri due; la cucina è piastrellata nella fascia intermedia tra i ripiani e i pensili.

Il bagno (dotato in batteria di lavandino, bidet, wc e vasca tutti attestati sulla medesima parete) ha pavimenti comuni al resto dell'abitazione, è piastrellato solo sulla parete lato vasca, mentre le altre pareti sono in compensato formato da moduli accostati. L'adduzione dell'acqua del bidet proviene dal lavandino, con tubazione esterna flessibile. Il bagno è dotato di ricambio d'aria meccanico azionabile con interruttore.



Il balcone ha finitura pavimentata con piastrelle posizionate a losanghe; la parte bassa del muro esterno è vetrata, consentendo alla luce di passare e illuminare i serramenti del soggiorno.

I serramenti interni sono metallici, mentre gli avvolgibili sono in pvc. Si fa notare che pur essendo stati eseguiti sul condominio interventi di riqualificazione energetica, gli stessi non hanno interessato l'appartamento in questione, pertanto gli elementi rimangono quelli originari di costruzione.

L'impianto di riscaldamento è condominiale. Sono presenti radiatori interni metallici.

Magazzino al piano interrato (sub. 4)

Con accesso dal medesimo corpo scala al piano terra è presente un magazzino, a cui si accede passando attraverso il locale contatori condominiali. Il locale è rettangolare di poco meno di 4 mq (2,50x1,50m), non finestrato. Al momento del sopralluogo vi era la presenza di molteplici oggetti.

La porta di ingresso è in ferro verniciato di colore marrone, pavimentazione grezza, le pareti divisorie in mattoni sono semplicemente tinteggiate senza intonacatura. L'altezza del locale è di circa 2,70m.

Dotato di illuminazione artificiale, il locale non è ovviamente climatizzato.

Posto auto scoperto (sub. 24)

Esternamente sul lato sud del lotto è posizionato il posto auto scoperto che è il primo di una serie di stalli (sub. dal 24 al 40), posto a confine con il muro controterra a sostegno del cortile.

3.5 Stato di conservazione dei beni

Appartamento

Le finiture in piastrelle sembrano ben conservate, anche se sono datate.

E' necessaria una tinteggiatura di tutti i locali.

I serramenti esterni e gli avvolgibili risultano da manutenzionare e talvolta in condizioni danneggiate, inoltre sono parecchio datati.

Per quanto riguarda gli impianti è necessaria una manutenzione accurata dell'impianto elettrico, che presumibilmente è quello originario (ci sono alcuni cavi un po' scoperti) e dell'impianto presente in cucina.

Per quanto riguarda i radiatori della casa a prima vista risultano funzionanti (il riscaldamento condominiale era acceso durante il sopralluogo). Alcuni radiatori sono stati tinteggiati del colore delle pareti. Andrebbero verificata l'eventuale presenza di ruggine una volta rimossi i carter di protezione.

L'abitazione è dotata di impianto citofonico.

Da verificare gli impianti idraulici della cucina e del bagno: anche se non esteticamente apprezzabili, dovrebbero essere funzionanti.

Magazzino

Seppure il locale fosse pieno di oggetti, non sembrano esserci danni o crepe, per quanto visionato.



Sulle pareti non erano presenti segni di risalita di umidità al momento del sopralluogo.

3.6 Classificazione energetica

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, ma si presume che l'immobile possa ricadere presumibilmente nella classe G energetica, non essendo all'epoca dell'edificazione la normativa energetica molto restrittiva.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità relativi agli impianti, che comunque risultano essere condominiali, e di recente sostituzione.

4 STATO DI POSSESSO

4.1 Titolo legittimante il possesso

In base all'atto reperito e alla storia ipotecaria riportata nella Relazione Notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco, la consistenza immobiliare sopra descritta è venuta in capo all'ESECUTATO, per la piena proprietà dell'intero, in forza del seguente titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/08/2011 rep. 198292/14552 del Notaio Forte Gianluca, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 04/08/2011 ai n. 28588/18391 (allegato n. 1).

Nota di chiarimento su appartenenza al P.E.E.P.:

Il condominio è stato edificato negli con la funzione iniziale di alloggi per i dipendenti del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni ("Italposte spa"), costituenti alloggi di servizio all'interno del lotto 1 del P.E.E.P. di Monigo. E' stata stipulata convenzione per concessione in diritto di superficie, della durata di anni 99, rinnovabili per ulteriori 99 anni di cui all'atto in data 11 novembre 1980 repertorio n. 19430 ai rogiti del notaio Enrico Fumo di Treviso, trascritto nei rr.ii. di treviso in data 27 novembre 1980 ai nn. 26711/22224.

Nel 2011 il proprietario precedente all'ESECUTATO ha trasformato la proprietà superficaria del proprio alloggio Peep in piena ed illimitata proprietà, con la contestuale rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nella relativa convenzione Peep. Con atto di cessione a titolo oneroso il Comune di Treviso ha infatti alienato la proprietà dell'area (ATTO del 01/08/2011 rep. 198288 del Notaio Forte Gianluca, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 04/08/2011 ai n. 28586/18389 (allegato n. 2)).

In seguito alla trasformazione suddetta è possibile alienare la proprietà a chiunque, al prezzo di mercato, in alternativa al rispetto delle condizioni indicate dalle convenzioni per la cessione/concessione delle aree del P.E.E.P.

4.2 Libertà degli immobili

Al momento del sopralluogo l'ESECUTATO non è presente, pertanto i locali vengono aperti dal Custode Giudiziario. Risulta che l'ESECUTATO sia all'estero, anche se non presente al momento del sopralluogo; i locali in questo momento sono privi di arredo (a parte la cucina, un letto e una cassettera) ed è palese che non



siano abitati da alcuni mesi. Non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato stipulato dall'ESECUTATO in relazione all'immobile oggetto di pignoramento.

5 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non vi sono riscontri di vincoli artistici e storici sull'immobile. Non si riscontrano vincoli demaniali di superficie o servitù pubbliche. Non sono stati riscontrati usi civici degli immobili.

Per quanto riguarda le servitù vale quanto riportato nell'atto notarile di compravendita all'art. 2 Precisioni *"La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza, in particolare per quota indivisa di 52,18/1000 i seguenti: Mappale 867 sub. 42-43-44-45-46-47 posti auto scoperti; e con le altre parti comune identificate come segue: Mappale 867 sub. 48 area scoperta, sub. 20 atrio e vano scale, sub. 22 disimpegno cantine, sub. 23 portico comune e centrale termica."*

Si precisa ancora che per l'unità immobiliare faceva parte del P.E.E.P. lotto 1 di Treviso-Monigo è stata trasformata la proprietà superficiaria dell'alloggio Peep in piena ed illimitata proprietà (v. par. 4.1).

6 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLO ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione depositata agli atti: Relazione Notarile del dott. Niccolò Tiocco in data 29/06/2022 e a ispezione ipotecaria di aggiornamento esperite dallo scrivente in data 30/10/2023 e 03/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, detto compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

6.1 Iscrizioni / Trascrizioni

- Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04/08/2011 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 28589. Atto Notaio FORTE GIANLUCA Repertorio 198293/14553 del 02/08/2011 a Favore di SOGGETTO 1 a carico di ESECUTATO, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento (sub. 4 e sub. 24), importo totale € 280.000,00, importo capitale € 140.000,00 – durata 40 anni.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24/06/2022 - Registro Particolare 17580 Registro Generale 25047 da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3553 del 15/06/2022 a Favore di SOGGETTO 2 a carico di ESECUTATO, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento (sub. 4 e sub. 24), importo trascritto per 146.406,20.



7 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

7.1 Destinazione urbanistica dell'area

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Treviso, lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono per quanto riguarda gli strumenti urbanistici vigenti (Piano Interventi) e approvati in "SOTTOZONA C.1 - aree di completamento dell'edificazione" (normate ai sensi dell' art. 37.1 delle Norme Tecniche Operative – estratto Tavola T01.8 sottoriportato):

<< Comprende le parti del territorio parzialmente edificate, per le quali si prevede il completamento dell'edificazione, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e la riconversione di destinazioni improprie.>>



7.2 Accertamento della conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti (effettuato in data 14/11/2023) presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV) le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima sono state edificate in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi (**allegato n. 4**):

- Concessione Edilizia prat. 27-12/79 prot. 4770 rilasciata in data 11/11/1980 per nuova costruzione ad uso alloggi di servizio – località lotto 1 PEEP Monigo - costituita da n. 30 alloggi e cantinette in viale Italia (rif. Catastali Foglio A4 particelle 125parte-225parte);
(nota: è riferimento sia al Condominio Italia sia al Condominio S.Paolo)



- Concessione Edilizia prat. 3-6/83 prot. 4338 rilasciata in data 12/04/1983 per nuova costruzione come variante in corso d'opera sul titolo abilitativo precedente (*nota: per le planimetrie fare riferimento alla TavA2 Piano terra Corpo 1 e alla TavA4 Piano Tipo Corpo 1*);
- Agibilità di fabbricati con n. 30 appartamenti prat. 111/1983 prot. 17748 rilasciata in data 14/10/1983;
- Concessione Edilizia prat. 3-4/87 prot. 1341 rilasciata in data 09/03/1987 per esecuzione di recinzione condominiale;
- DIA condominiale prat. 777/07/AE prot. 45029 del 22/05/2007 per la realizzazione di alcune canne fumarie comuni in acciaio inox;
- CILA condominiale prot. 0044822 del 02/05/2017 per la sostituzione di generatore centralizzato, termoregolazione e contabilizzazione del calore;
- CILAS condominiale prot. 0069560 del 11/03/2022 per interventi Superecobonus di riqualificazione energetica (isolamento a cappotto esterno, isolamento copertura, isolamento del solaio confinante con il portico al piano terra, installazione di impianti fotovoltaici).

In particolare l'intervento Superecobonus prevedeva che venissero sostituiti tutti gli infissi e le tapparelle, nonché i bollitori dell'acqua calda sanitari presenti in tutte le unità immobiliari presenti.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che i serramenti e le tapparelle non siano stati sostituiti nell'unità immobiliare oggetto della perizia, presumibilmente per la durata non presenza dell'ESECUTATO. Il bollitore invece risulta non presente, probabilmente già rimosso dall'ESECUTATO stesso.

Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e degli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia del 1983 effettuate misurazioni a campione, per l'immobile censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 4 Particella 867 sub. 4 si rileva che le misurazioni effettuate corrispondano a quelle riportate nelle tavole A2 e A4 depositate.

7.3 Accertamento della conformità catastale

Catastalmente la situazione degli immobili sub. 4 e sub. 24 risulta conforme.

8 VERIFICA SPESE E QUOTE CONDOMINIALI

E' stata richiesta all'amministrazione Condominiale rendicontazione in merito alla situazione contabile dell'appartamento sub. 4 (Proprietà n.13) ed è risultato quanto segue (secondo documento del 17/11/2023 – allegato n.6):

Per la manutenzione ordinaria l'esposizione totale per € 12.360,21 al 31/08/2023 (di cui € 1.551,10 addebitabile al bilancio preventivo di gestione 2023 – erroneamente nel documento è scritto 2022 - il resto ascrivibile alle annualità precedenti).

La spesa annua relative alle quote condominiali è pertanto di circa € 1.600,00 (considerando che il riscaldamento è centralizzato), ma tale quota andrà a diminuire probabilmente per il fatto che è stato realizzato il cappotto esterno.



Erano previste spese di manutenzione straordinaria per i lavori SuperEcobonus approvati in assemblea condominiale (l'amministratore ha fornito Verbale con Delibera di Assemblea Condominiale del 22/10/2021 di approvazione dei lavori, senza peraltro allegare la contabilità).

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione per la proprietà 13 risulta un debito di € 3.019,33.

Le quote millesimali, come riportato da Regolamento Condominiale sono le seguenti:

- Quota 52,18 / 1000 sulle parti Comuni del Condominio Italia civ. 15-17 (tabella A – interno 4)
- Quota 42,31 / 1000 sul riscaldamento (tabella D – interno 4) – con determinazioni date dalla contabilizzazione delle calorie

La parti comuni sono costituite da:

sub. 42-43-44-45-46-47 posti auto scoperti

sub. 48 corte esterna

sub. 20 scale condominiali civ. 17

sub. 22 disimpegno con locale contatori

sub. 23 portico comune e centrale termica

9 STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il metodo sintetico-comparativo, considerando dell'immobile, l'ubicazione, la vetustà, la qualità delle finiture, la potenzialità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Le informazioni dei valori di mercato sono state raccolte confrontando i dati degli operatori locali con i valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al periodo di osservazione del primo semestre 2023; i dati raccolti sono stati interpolati per determinare il parametro da adottare per la valutazione dell'immobile in esame. Il parametro di riferimento assunto per la stima è il metro quadrato.

9.2 Consistenza immobiliare

Il bene oggetto di stima è stato suddiviso in superfici con destinazioni e caratteristiche differenti:

Le superfici (calcolate in base alle planimetrie autorizzate) sono state ragguagliate nella seguente maniera:

Le superfici lorde residenziali sono state computate al 100% per l'appartamento, al 25% per la cantinetta al piano terra, le superfici delle terrazze sono state computate al 30%, il posto auto essendo scoperto è stato valutato al 20%.



DESCRIZIONE IMMOBILI	Sup. lorda Mq.		Sup. ragg. Mq.
		coeff. Pond.	
UNITA' IMMOBILIARE O SUA PARTE			
Cantinetta Piano Terra (h=2,70m) - Sub. 4	3,6	25%	0,9
Unità immobiliare - Piano Secondo - Sub. 4	87,0	100%	87,0
Terrazze - Piano Secondo - sub. 4	5,1	30%	1,5
Posto auto scoperto - Sub. 24	12,5	20%	2,5
	108,2		91,9



9.3 Valori di mercato

Partendo dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2023:

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2450	L	6,3	8,4
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2000	L	6	10
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1600	L	5,4	7,8
Autorimesse	NORMALE	1100	1600	L	5,3	7,8
Posti auto scoperti	NORMALE	610	890	L	2,9	4
Ville e Villini	Ottimo	2250	2600	L	5,9	8,7
Ville e Villini	NORMALE	2000	2300	L	5,9	8,7

Per abitazioni civili in stato conservativo normale i valori sono compresi tra € 1.400,00 ed € 1.600,00.

Da una ricerca immobiliare, tralasciando locali ad uso residenziale di nuova realizzazione, nella zona dei quartieri "S.Paolo – S.Bona – Zona Piscine" di Treviso il prezzo medio di appartamenti con simile metrature all'interno di condomini è di circa 1.100 €/m², per contesti praticamente molto simili alla casistica analizzata, senza classe energetica elevata.

Questi valori sono validi per definire situazioni di immobili in buono stato.

L'abitazione è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale non particolarmente trafficata.

Il contesto condominiale risulta comunque ben curato, essendo stati da poco realizzati interventi di riqualificazione energetica.

L'immobile sarebbe immediatamente abitabile a meno di opere di veloce manutenzione, ma è opinione dello scrivente che dovrebbe essere almeno in parte restaurato. Le dotazioni impiantistiche sono parecchio datate, così come i serramenti.



Ovviamente, pur non essendo presente un attestato di prestazione energetica, si può considerare un livello di isolamento minimale rispetto a quelli moderni, con ovvia ricaduta sui consumi in bolletta, anche se esternamente sono stati realizzati interventi di isolamento a cappotto sul fabbricato.

Sintetizzando quanto descritto nei paragrafi precedenti si elencano di seguito:

Elementi favorevoli:

- Contesto condominiale piuttosto tranquillo, non soggetto a rumori di traffico;
- Disposizione dei locali nell'appartamento e metrature a disposizione;
- Posizione di posto auto anche se scoperto;

Elementi sfavorevoli o non del tutto favorevoli:

- Impianti che sono manchevoli in alcune dotazioni (l'impianto di raffrescamento non è previsto, l'impianto elettrico va manutenzionato e aggiornato alle norme attuali, l'impianto idraulico va revisionato);
- Livello manutentivo risulta carente in molti punti (punti non stuccati, pavimenti in piastrelle con finiture molto datate);
- Tutti i serramenti hanno bisogno di manutenzione;
- Assenza di ascensore;
- Impianto termico centralizzato.

Prendendo ad analisi quanto descritto si è individuato come valore unitario più attendibile quello di 900 €/mq.

DESCRIZIONE IMMOBILI	Sup. lorda Mq.		Sup. ragg. Mq.	Valutaz. €/mq	Valore €
		coeff. Pond.			
UNITA' IMMOBILIARE O SUA PARTE					
Cantinetta Piano Terra (h=2,70m) - Sub. 4	3,6	25%	0,9	€ 900,00	€ 805,55
Unità immobiliare - Piano Secondo - Sub. 4	87,0	100%	87,0	€ 900,00	€ 78.300,00
Terrazze - Piano Secondo - sub. 4	5,1	30%	1,5	€ 900,00	€ 1.385,91
Posto auto scoperto - Sub. 24	12,5	20%	2,5	€ 900,00	€ 2.250,00
	108,2		91,9		€ 82.741,46

A tale valore va sottratto:

- a) le spese condominiali non saldate pari a circa € 4.000,00. Si fa notare che le spese comunicate dall'amministratore fanno riferimento a 5 annualità, ma chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Pertanto considerando un costo annuo di circa € 1.600,00 maggiorato si arriva alla cifra di € 4.000,00 considerata.

Nota: Solo a titolo informativo si precisa che il condomino attuale, pur non partecipando all'assemblea condominiale che ha deliberato gli interventi superbonus (manutenzione straordinaria) in data 22/01/2021, avrebbe dovuto pagare una quota delle spese, a cui non ha mai ottemperato. Per tale motivo il "Condominio Italia" è intervenuto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.



Riassumendo il valore stimato per l'intero lotto è pari a € 82.700,00.

A cui vengono detratte le spese condominiali non saldate pari a € 4.000,00.

Infine, in considerazione del fatto che gli immobili saranno oggetto di vendita forzata tramite asta giudiziaria la valutazione dei beni viene decrementata di un 20% per favorire un più rapido realizzo.

$(€ 82.700,00 - € 4.000,00) * 80\% = € 62.960,00$

Valore dell'intero lotto – bene unico € 63.000,00

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto si dimette il presente elaborato, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Treviso, 03/04/2024

L'esperto stimatore

Ing. Alberto Tartaro

9.4 Elenco Allegati

All. 1 – Titolo di Provenienza;

All. 2 – ispezioni ipotecarie;

All. 3 – Documentazione Catastale;

All. 4 – Titoli abilitativi, tavole grafiche, abitabilità;

All. 5 - Documentazione fotografica;

All. 6 – Regolamento Condominiale e Situazione contabile;

All. 7 – Scheda sintetica contenente i dati dell'ordinanza di vendita.

9.5 Osservazioni delle parti

