

**Tribunale di Treviso**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 304/2022**  
**avanti al Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco**

**Esperto stimatore, ing. Alessandra Legovini**  
**Udienza 24.01.2024**

## **RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\*

### **Indice**

1 - Premessa (all. 1 e all. 1a)	2
2 - Lotto unico di vendita	3
3 - Identificazione catastale (all. 2 e all. 4)	3
4 - Servitù	5
5 - Confini	6
6 - Titolarietà e provenienza (all. 2 e all. 4)	7
7 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 3)	7
7.1 - Iscrizioni	7
7.2 - Trascrizioni	8
7.3 - Annotazioni	8
8 - Descrizione del bene immobile (all. 10)	8
8.1 - Ubicazione ed accessibilità	9
8.2 - Descrizione dell'appartamento	9
8.3 - Descrizione del garage e della cantina	11
8.4 - Descrizione delle parti comuni	11
9 - Destinazione urbanistica (all. 6)	11
10 - Titolarietà edilizia e conformità (all. 6)	12
11 - Attestato di prestazione energetica	13
12 - Disponibilità del bene immobile (all. 7 e 9)	13
13 - Oneri di natura condominiale (all. 8)	13
14 - Stima del bene immobile	14
14.1 - Metodo di stima	14
14.2 - Valore unitario di mercato (all. 11)	14
14.3 - Superficie commerciale	15
14.4 - Stima	16
15 - Elenco allegati	17
16 - Scheda sintetica	18



## 1 - Premessa (all. 1 e all. 1a)

In data **27.05.2023**, il sottoscritto, ing. Alessandra Legovini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2791 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, **veniva nominato** dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Leonardo Bianco, quale **esperto** per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 304/2022.

Ricevuta comunicazione della nomina il **29.05.2023** (a mezzo posta certificata), lo scrivente depositava il 9.06.2023, in modalità telematica, l'atto di **accettazione**, incarico e giuramento.

Acquisiti i fascicoli telematici, lo stesso verificava la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. con particolare riferimento a:

- atto di precetto del 26.04.2022 redatto dall'Avv. A. Lillo del Foro di Treviso (TV), per il CREDITORE PROCEDENTE;
- nota di trascrizione del 12.08.2022 al Registro generale n. 33918 e al Registro particolare n. 23745 dell' Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- certificato notarile del 12.08.2022 ai sensi della legge n. 302/1998 rilasciata nei termini previsti del comma 2° art. 567 c.p.c. dal Dott. Vincenzo Calderini del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Lo scrivente quindi procedeva allo svolgimento dell'attività assegnata in conformità alle disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'esecuzione di marzo 2018 "***Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015***" ricevuta a mezzo pec il 29.05.2023.

Nei capitoli a seguire lo scrivente si impegna a **redigere** la **relazione di stima** ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dando **risposta ai chiarimenti** richiesti inviati ai creditori e ai debitori trenta giorni prima dell'udienza del 24.01.2024.



## 2 - Lotto unico di vendita

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è formato un **unico lotto di vendita** composto da un **appartamento**, ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto, da una **cantina** e da un **garage**, al piano interrato di un fabbricato, facente parte del complesso immobiliare "Le Caravelle". Il bene immobile in esame è **ubicato** nel Comune di **Paese (TV)**, in **via Cesare Battisti, n. 16/C, int. 10**. Completa l'oggetto del pignoramento la **quota di comproprietà sulle parti comuni** del fabbricato e del complesso edilizio. Il bene risulta pignorato nella sua totalità ed **intestato** al DEBITORE ESECUTATO 1 e al DEBITORE ESECUTATO 2, per la proprietà di un 1/2 ciascuno.

## 3 - Identificazione catastale (all. 2 e all. 4)

In esito agli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizi Catastali, risulta che, alla data del 14.06.2023, il bene immobile pignorato è **identificato** come segue:

Catasto Fabbricati; Comune di Paese (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 6;  
Particella: 186; Sub.: 58; Categoria: A/2; Classe: 3; Consistenza: 4,5  
vani; Superficie catastale: totale 91 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte:  
89 m<sup>2</sup>; Rendita: € 511,29; Indirizzo: via Cesare Battisti; Piano S1-2-3.

Catasto Fabbricati; Comune di Paese (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 6;  
Particella: 186; Sub.: 92; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 15 m<sup>2</sup>;  
Superficie totale: 16 m<sup>2</sup>; Rendita: € 33,31; Indirizzo: via Cesare Battisti;  
Piano S1.

Procedendo all'esame delle relative planimetrie catastali, si evince che l'oggetto della procedura esecutiva, consiste in un **appartamento** ad uso civile abitazione con **cantina** e **garage**. L'appartamento, al piano secondo, è composto, nella zona giorno, da ingresso-soggiorno-pranzo (P2, h = 2.70 m) con affaccio su terrazzo e da cucina; nella zona notte, da disimpegno di collegamento tra camera con terrazzo e bagno. Nel soggiorno una scala a chiocciola conduce al piano sottotetto ove si



apre un unico ambiente (P3, h<sub>m</sub>= 1.80 m). Il **garage** (PS1, h = 2.80 m) è situato al piano interrato ove si trova anche la **cantina** (PS1, h = 2.80 m).

In merito alle parti comuni, la **QUOTA DI COMPROPRIETÀ** non viene esplicitata negli atti del pignoramento immobiliare. Nella **nota di trascrizione** n. 33918/23745 del 12.08.2022 alla Sezione D – ulteriori informazioni si legge: “(...) *gli immobili della presente nota vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge (...)*”.

Nell’**atto di compravendita** rep. n. 78153 e racc. 18413 del 20.06.2003 a firma della dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso (TV), si legge all’articolo 1:

*“le unità immobiliari in oggetto hanno diritto:*

*\*per la **quota di 33/1000** il MN. 186 sub. 92 al **piano interrato** a cui il predetto garage appartiene;*

*\*per la quota di **32/1000** l’appartamento e per la quota di **4/1000** il **garage** alle **parti comuni del complesso edilizio** e ciò ai sensi dell’art. 1117 c.c. ed in particolare alle seguenti:*

*- MN. 186 **sub. 12** – Via Cesare Battisti - P.T. – area di manovra parcheggio di mq 811 (ottocentoundici) – **b. c. n. c.** ai sub. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, dal n. 41 al n. 100;*

*- MN. 186 **sub. 13** – Via Cesare Battisti – P. S1-T – rampa, area di manovra – **b. c. n. c.** ai sub. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, dal n. 41 al n. 100;*

*- MN. 186 **sub. 14** – Via Cesare Battisti – P. S1 – area di manovra – **b. c. n. c.** ai sub. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, dal n. 41 al n. 100;*

*- MN. 186 **sub. 15** – Via Cesare Battisti – P. T – area scoperta di mq. 2 (due);*

*- MN. 186 **sub. 17** – Via Cesare Battisti – P. S1-T.-1-2 – vano scale ascensore – **b. c. n. c.** ai sub. 27, 29, 31, 33, 45, 46, 47, 48, 56, 57, 58, 59, 66, 67, 74, 79, 80, 83, 90, 91, 92, 96, 97, 71,72, 98, 99, 100;*

*- MN. 186 **sub. 101** – Via Cesare Battisti – P. T.- cat.;*

*- MN. 186 **sub. 102** – C/7 – cl. U – mq. 10 – RC Euro 5,17 portico-tettoia (...).”*

Infine il Regolamento Condominiale del 12.06.2001 (*allegato sub. C*) all’atto del Notaio A. Stiz del 12.07.2001 n.73163) all’articolo 4, Quote di comproprietà sulle



parti comuni – Tabelle millesimali, e all'articolo 5, Criteri di ripartizioni delle spese comuni, riporta il valore proporzionale di ciascuna unità in proprietà.

***Si rimette al Giudice l'estensione del pignoramento alle suddette particelle, identificate catastalmente.***

\*\*\*

Il bene sopraindicato fa parte di un complesso edilizio edificato su **terreno così censito:**

<b>Catasto Terreni; Comune di Paese (TV); Foglio: 28; Particella: 186;</b> <b>Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie (m<sup>2</sup>): 2768 m<sup>2</sup>.</b>
--

*NB: Si precisa che negli atti del pignoramento immobiliare non viene esplicitata l'identificazione del bene al Catasto Terreni.*

#### **4 - Servitù**

In merito alle **servitù**, nell'atto di compravendita rep. n. 78153 e racc. 18413 del 20.06.2003 a firma del dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso (TV), si legge all'articolo 3: *"(...) i sovradescritti beni vengono compravenduti considerati a corpo nello stato, grado ed essere in cui oggi si trovano, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle derivanti dalla situazione di condominio, fissi ed infissi e con l'immediata trasmissione della proprietà e del possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo. Si richiamano le **servitù per gli impianti tecnologici** ed i **servizi a favore ed a carico delle unità costituenti il complesso in oggetto con i relativi diritti per ispezione e controllo manutentivo costituita con atto 12.07.2001 n. 73163 di mio repertorio registrato a Treviso in data 26 luglio 2001 al n. 5889/V atti pubblici ed ivi trascritto in data 27 luglio 2001 ai n. ri 30968/22079. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della **servitù di passaggio** e dei **vincoli esistenti sull'area ove sorge il complesso immobiliare in oggetto e in particolare:*****

- ***servitù per deroga alle limitazioni legali relative alle distanze dai confini costituita con atto autentico dal Notaio Maurizio Bianconi in data 17.03.1999 al n.69836 di repertorio, registrato a Treviso il 29.03.1999 al n. 1186 atti privati ed ivi trascritta il 7.04.1999 ai n. ri 11355/7504;***



- **vincolo di area ad uso pubblico di parcheggio** costituito con atto autentico dal Notaio Maurizio Bianconi in data 22.03.1999 n. 69886 di repertorio, registrato a Treviso il 29.03.1999 al n. 1185 atti privati ed ivi trascritto il 7.04.1999 ai n. ri 11356/7505 gravante il MN. 186 sub. 12;
- **servitù di passaggio per pedoni e veicoli** costituita con atto in data 7.03.1985 n. 15756 di repertorio Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato in data 26.03.1985 al n. 2385 atti pubblici ed ivi trascritto il 5.04.1985 ai n. ri 7582/6392;
- **servitù di passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo con l'esclusione della sosta, della servitù per posizionamento di un cancello di apertura** costituite con atto in data 16.07.1999 n. 71338 di repertorio Noataio Maurizio Bianconi di Treviso citato in premessa, servitù meglio evidenziata nella planimetria allegata sub. B) a detto atto;
- **servitù per deroga alle limitazioni legali** relative alle distanze dai confini al fine di consentire la costruzione del fabbricato residenziale a cui appartengono le unità immobiliari in oggetto costituita con il più volte citato atto di compravendita in data 16 luglio 1999 n. 71338 di repertorio Notaio Bianconi.

*La società venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara che il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari in oggetto è regolato da apposito **Regolamento di Condominio ed unite Tabelle Millesimali** che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi a rispettarlo e a farlo rispettare per se, eredi ed aventi causa. Detto Regolamento di Condominio ed unite Tabelle Millesimali trovasi allegato sub. C) all'atto in data 12.07.2001 n. 73163 di mio repertorio predetto (...)"*.

## 5 - Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato confina procedendo da **nord** in senso orario con i seguenti mappali: 421, 259, 190, 576, 575, 1159, 1309 e 1686 tutti fondi edificati.

\*\*\*



L'**appartamento** occupa la porzione nord-est e nord-ovest al piano secondo e sottotetto dell'edificio centrale C con muri perimetrali, e confina con muri di altra proprietà sub. 56 (sud-ovest) e sub. 59 (sud-est) e vano scala sub. 17 .

Il **garage** si trova nella parte est del piano interrato ed è delimitato dall'area di manovra (sub. 14 b.c.n.c.), da garage di altra proprietà (sub. 93) e da cantine (sub. 29 e 31).

La **cantina** occupa l'angolo esterno perimetrale della parte est del piano interrato tra le cantine unità sub. 48 e 46.

## 6 - Titolarità e provenienza (all. 2 e all. 4)

Alla data del 14.06.2023, il bene sottoposto a pignoramento è intestato a:

- **DEBITORE ESECUTATO 1**, proprietà 1/2;
- **DEBITORE ESECUTATO 2**, proprietà 1/2.

A tale situazione di titolarità si è pervenuti in forza dell'atto pubblico notarile di **compravendita** del Notaio Dott.ssa Ada Stiz in Treviso, Repertorio n. 78153/18413 del 20.06.2003 e trascritto a Treviso il 9.07.2003 al Registro particolare n. 18893 e al Registro generale n. 28194.

## 7 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 3)

Dall'esame della relazione notarile in atti del 12.08.2022 e dalle Ispezioni ipotecarie effettuate il **14.06.2023** presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### 7.1 - Iscrizioni

**Iscrizione del 9.07.2033** – Registro particolare n. 6515 e generale n. 28219. **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di **mutuo fondiario** come da atto notarile pubblico n. 78154 del 20.06.2003 a rogito Ada Stiz, Notaio in Treviso, a favore del SOGGETTO 1 per 1/1 e carico del DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2, per 1/2 ciascuno; per € 164.800,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 329.600,00, durata 25 anni.

**Iscrizione del 25.05.2023** - Registro particolare 2672 e generale 19133. Pubblico ufficiale Stiz Ada - Repertorio n. 78154 del 20.06.2003: ipoteca in **rinnovazione**



derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di **mutuo fondiario**.  
Formalità di riferimento iscrizione numero particolare n. 6515 del 2003.

### **7.2 - Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare n. 4445** del 26.07.2022 a favore del CREDITORE PROCEDENTE per 1/1 e carico del DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2, per 1/2 ciascuno; Pubblico ufficiale Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso in data 12.08.2022 al Registro generale n. 33918 e particolare n. 23745.

**Compravendita trascritta** a Treviso il 9.07.2003 al Registro particolare n. 18893 e generale n. 28194 in favore del DEBITORE ESECUTATO 1 e DEBITORE ESECUTATO 2, per 1/2 ciascuno di piena proprietà e contro SOGGETTO 2 per i diritti 1/1 di piena proprietà, in forza dell'**atto di compravendita** a rogito del Notaio Dott. Ada Stiz in Treviso, Repertorio n. 78153/18413 del 20.06.2003.

### **7.3 - Annotazioni**

**Annotazione del 31.01.2002** - Registro particolare n. 395 e generale n. 3954. Pubblico ufficiale Stiz Ada, repertorio 73110 del 06.07.2001 - annotazione a iscrizione: frazionamento in quota. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1316 del 2000.

**Annotazione del 10.02.2004** - Registro particolare 632 e generale n. 5418. Pubblico ufficiale Stiz Ada, repertorio 78152 del 20.06.2003 - annotazione a iscrizione: restrizione di beni.

## **8 - Descrizione del bene immobile (all. 10)**

In data 6.11.2023, avvisati i DEBITORI ESECUTATI, lo scrivente si recava al civico **16/C, int. 10** del fabbricato di via Cesare Battisti a Paese (TV), ove si trova il bene sottoposto a pignoramento.

Nel corso della visita, alla presenza del Custode e del DEBITORE ESECUTATO 1, si procedeva a **esame visivo** (senza effettuare alcuna verifica di funzionalità degli impianti) del bene in oggetto, costituito dall'appartamento situato al piano secondo con sottotetto, dalla cantina e dal garage al piano interrato, oltre alle parti comuni per la quota di comproprietà interne ed esterne al fabbricato.



Venivano esaminate le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, l'utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico dell'immobile. In tale occasione si effettuavano **misurazioni a campione (altre misure sono state ricavate dagli elaborati grafici autorizzativi)** e fotografie dei locali del bene in esame. Alla luce delle risultanze emerse durante il sopralluogo, lo scrivente riferisce quanto segue.

### **8.1 - Ubicazione ed accessibilità**

Il bene immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio situato in **Paese (TV)**, zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini e villette unifamiliare. La località è facilmente raggiungibile da Treviso nella direttiva stradale Istrana, Vedelago, Castelfranco, Padova. E' servita da mezzi pubblici su strada e rotaie. Provenendo da Treviso lungo la **strada Postumia "S.P. 53"**, oltrepassato il centro abitato di Paese (Tv), svoltando sulla destra si percorre via Cesare Battisti per imboccare sulla sinistra, l'area scoperta di **accesso carraio e pedonale al complesso in oggetto.**

Il complesso edilizio è costituito da tre volumi accostati (leggermente sfalsati) aventi ciascuno pianta rettangolare (17,00 m x 19,80 m circa e un'altezza di 12,25 m circa da fondazione a sottocornice) che si sviluppano su tre piani fuori terra (primo, secondo e sottotetto) e un interrato.

Il **secondo volume**, ove si trova il bene in oggetto, è frazionato in dodici appartamenti, con cantine e garage al piano interrato. In particolare l'appartamento in esame è sito nella **porzione nord-est e nord-ovest** del fabbricato al **piano secondo**. Dal portone dell'edificio centrale, civ. 16/C, si raggiunge tramite **vano scala e ascensore** l'ingresso all'appartamento (interno 10). L'**accesso al garage e alla cantina**, ubicate nella **porzione est** al piano **interrato**, avviene, dall'area esterna, mediante rampe e aree di manovra e, dall'interno del fabbricato, mediante vano scale e ascensore.

### **8.2 - Descrizione dell'appartamento**

Dall'ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno (5,30 m x 5,25 m = 27,82 m<sup>2</sup> circa) con terrazzino (2,75 m<sup>2</sup> circa) e, sulla sinistra, alla cucina (2,55 m x 3,05 m = 7,77 m<sup>2</sup> circa, dotata di *porta da rimuovere perché locale di superficie inferiore a 9,00 m<sup>2</sup> come prescritto nella C.E. n.10897 del 4.06.2021*). Dal



soggiorno, si accede al disimpegno (2,05 m<sup>2</sup> circa) ove si apre una camera (3,85 m x 3,40 m + 1,94 m x 2,05 m = 17,05 m<sup>2</sup> circa) con terrazzino (2,76 m<sup>2</sup> circa) e un bagno (2,05 m x 2,55 m = 5,23 m<sup>2</sup> circa). L'altezza dei locali è di 2,70 m circa. Dal soggiorno una scala a vista conduce al piano sottotetto (superficie di 49,29 m<sup>2</sup> circa) suddiviso in due locali (2,50 m x 7,30 m = 18,25 m<sup>2</sup> circa e 4,80 x 4,70 m = 22,56 m<sup>2</sup> circa) e un bagno (3,30 m x 2,60 m = 8,58 m<sup>2</sup> circa), con soffitto travato a vista (altezza variabile da 1,32 m circa a oltre 2,90 m circa).

Si precisa che nell'elaborato grafico autorizzativo allegato alla licenza edilizia n. 10897 del 4.06.2001: "tav. 14 – pianta piano sottotetto (variante in corso d'opera) e tav. 17 – sezione (variante in corso d'opera)" viene indicata una botola di collegamento (non una scala) ed un unico ambiente (non due locali e un bagno) ove si legge "sottotetto non abitabile h. max 240 mt."; nella planimetria catastale del 13.06.2023 viene indicato sempre un unico ambiente (h<sub>m</sub> =180 m) collegato con scala a chiocciola al piano sottostante. E' necessario pertanto il ripristino del sottotetto (unico ambiente non abitabile h. max 240 mt.) secondo gli elaborati grafici validati, previa relativa autorizzazione edilizia e successivo aggiornamento catastale.

Le pareti dei locali sono intonacate di colore chiaro; il pavimento è in piastrelle nella zona giorno e in bagno, in legno nella camera e nei locali del sottotetto. Le porte e le finestre con persiane scorrevoli (alcune necessitano di manutenzione) sono tipo legno. L'impianto autonomo di riscaldamento è costituito da una caldaia posizionata nella cucina e dai radiatori nelle stanze. Al momento del sopralluogo lo stesso risultava acceso, ma privo di libretto di manutenzione (veniva esibita dal DEBITORE ESECUTATO 1 ricevuta del rapporto di efficienza energetica rilasciato dalla ditta "Santucci Service S.r.l." del 30.10.2023). L'impianto elettrico al momento del sopralluogo era attivo, ma privo di certificazione. Si precisa che nell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott.ssa Ada Stiz in Treviso, Repertorio n. 78153/18413 del 20.06.2003, all'articolo 3 si legge: "(...) la società venditrice attesta la conformità degli impianti tecnologici al dettato delle leggi n.40/90 e 10/91, consegnando alla parte acquirente ogni idonea documentazione (...)".

Per quanto sopra descritto, in esito al sopralluogo del 6.11.2023, l'appartamento, tenendo conto dall'anno di costruzione dell'edificio (2001), presenta stato di **conservazione discreto**. Si riscontra però la necessità di alcuni interventi



manutentivi per presenza di muffa e impurità su alcuni parti delle pareti, controllo della serramentistica, della rubinetteria e dei sanitari.

### **8.3 - Descrizione del garage e della cantina**

Il **garage** è ubicato al piano interrato nella porzione est in prossimità del vano scale del fabbricato C. Di pianta rettangolare (2,70 m con passaggio netto di 2,55 m circa x 5,50 m = 14,85 circa m<sup>2</sup>, altezza h. 2,80 m circa con basculante chiuso) è dotato di portone basculante e griglia di aerazione sovrastante. La **cantina** è ubicata al piano interrato all'angolo est del primo fabbricato B (2,50 m circa x 3,50 m = 8,75 m<sup>2</sup>circa, altezza h. 2,80 m circa).

Le pareti e i pavimenti dei due locali sono in cemento colorato. Come già detto, l'accesso carraio avviene mediante rampa di ingresso e uscita, quello pedonale anche direttamente dal vano scale interno al fabbricato.

### **8.4 - Descrizione delle parti comuni**

Come anticipato al Capitolo 3 - Identificazione catastale, completano la consistenza immobiliare del bene in esame le **parti comuni** per la quota di comproprietà del fabbricato e del complesso edilizio come indicato all' articolo 3 – Cose comuni del Regolamento Condominiale:

- area scoperta adibita a transito pedonale e carraio oggetto di recenti interventi di manutenzione;
- rampa di ingresso e uscita e area manovra piano interrato;
- ingresso e vano scala comune, portico-tettoia;
- tutte le parti comuni dell'intero stabile e sugli impianti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e segg. C.C.

## **9 - Destinazione urbanistica (all. 6)**

In data 6.12.2023, a seguito colloquio intercorso con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), lo scrivente ha rilevato che il lotto, ove sorge il bene in esame, ricade nella “zone residenziali di riqualificazione” come indicato nell' elaborato 1d del Piano degli Interventi 2 - variante 9 del gennaio 2019 del Comune di Paese (TV) e disciplinato all'art. 76 delle NTO del Piano degli Interventi 2 variante 14 dell' ottobre 2020 (D.C.C. n. 267 del 27.05.2021) del Comune di Paese (TV), ora “ZTO B2: Aree consolidate da riqualificare”, area indicata in



cartografia e disciplinata all'art. 52 delle NTO del Piano degli Interventi 3 del settembre 2023 del Comune di Paese (TV) adottato con D.C.C. n. 46 del 28.09.2023.

## **10 - Titolarietà edilizia e conformità (all. 6)**

In esito alla richiesta di accesso atti, effettuata in data 16.06.2023 e 6.12.2023 presso gli Uffici tecnici del Comune di Paese (TV), risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al bene in oggetto:

- **Concessione edilizia n. 10897 del prot. 19376 del 18.11.1998** rilasciata dal Comune di Paese (TV) in data 22 marzo 1999 per la *“demolizione e ricostruzione di fabbricato per il ricavo di complessivi 33 alloggi non di lusso e sistemazione aree di pertinenza”*;
- **Concessione edilizia n. 10897 del prot. 19182 del 9.08.1999** in **variante di intestazione** rilasciata dal Comune di Paese (TV) in data 1 settembre 1999 per la *“demolizione e ricostruzione di fabbricato per il ricavo di complessivi 33 alloggi non di lusso e sistemazione aree di pertinenza – variante”*;
- **Concessione edilizia n. 10897 del prot. 26487 del 4.06.2001** in **variante in corso d’opera** dal Comune di Paese (TV) in data 11 giugno 2001 per la *“demolizione e ricostruzione di fabbricato per il ricavo di complessivi 33 alloggi non di lusso e sistemazione aree di pertinenza – variante in C.O.”*;
- **Concessione edilizia n. 10897 del prot. 5436 del 4.06.2001** in **variante di intestazione** rilasciata dal Comune di Paese (TV) in data 11 giugno 2001 per la *“demolizione e ricostruzione di fabbricato per il ricavo di complessivi 33 alloggi non di lusso e sistemazione aree di pertinenza – variante di intestazione C.E.”*;
- Permesso di **abitabilità n. 10897 del 28.06.2001** rilasciato dal Comune di Paese (TV).

Dal confronto tra la documentazione autorizzativa sopraindicata, le visure catastali e lo stato di fatto del bene in oggetto, si evince **regolarità edilizia, nonché catastale** del bene in oggetto per l'appartamento al piano secondo, per garage e



cantina al piano interrato. **La regolarità edilizia/catastale manca invece per il piano sottotetto dell'appartamento ove sono stati realizzati due locali e un bagno, anziché unico ambiente non abitabile, come indicato negli elaborati autorizzativi allegato alla licenza edilizia n. 10897 del 4.06.2001: "tav. 14 – pianta piano sottotetto (variante in corso d'opera) e tav. 17 – sezione (variante in corso d'opera)".** Come già detto al Capitolo 8.2 – Descrizione dell'appartamento, è **necessario pertanto il ripristino del sottotetto (unico ambiente non abitabile h. max 240 mt.) come indicato negli elaborati grafici validati, previa relativa autorizzazione edilizia e successivo aggiornamento catastale.**

### 11 - Attestato di prestazione energetica

Il bene in esame non è corredato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### 12 - Disponibilità del bene immobile (all. 7 e 9)

Nel Certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato in data 19.06.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese (TV) si evince che il DEBITORE ESECUTATO 1, e il DEBITORE ESECUTATO 2 sono residenti in Via Cesare Battisti civ. 16/c, int. 10. Al sopralluogo del 6.11.2023 nell'immobile era presente il DEBITORE ESECUTATO 1.

In esito alla verifica del 19.06.2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio territoriale di Treviso (TV), non risultano registrati contratti di locazione a nome dei DEBITORI ESECUTATI.

### 13 - Oneri di natura condominiale (all. 8)

Il Condominio risulta amministrato da Amministrazioni Condominiali, Geom. Salvatore Costa, Viale della Repubblica 12/2 – 31020 Villorba (TV).

A seguito comunicazione dell'Amministratore del 7.12.2023, in riferimento al bilancio preventivo gestione 2023/2024 risulta a carico dei DEBITORI ESECUTATI una spesa di € 908,20, mentre per l'esercizio dell'anno 2022/2023, una spesa insoluta di € 3.153,12 (di cui € 1.739,48 spese straordinarie parcheggio, € 1.055,77 gestione 2022/2023 e € 357,87 conguaglio anno 2021/2022) come si evince dalle seguenti tabelle.

Rendiconto consuntivo - C18 CONDOMINIO LE CARAVELLE - Ripartizione delle spese dal 01/11/2021 al 31/10/2022 "informativa privacy ai sensi del Regolamento UE 679/2016 sul sito www.condoprivacy.it"

Un.	Condomino	mil	Prop.Gen. sc. C	Scala C	Ascens. scala C	Prop.Generale	Autorimessa	Straordinarie	Personali	Totale	Saldo es. precedente	Versato	Conguaglio
19	MURRORETTI, ROBERTO	35,8230	€ 27,44	€104,64	€ 207,34	€ 241,61	€ 359,61	€ 89,55	€ 76,57	€ 1.106,76	€ 357,88	€ 0,00	€ 1.464,64



Ripartizione delle spese - Scala C  
Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario  
1/11/2022 - 31/10/2023

Descrizione	Tipol.	Periodo	Ente	Scala C	Ascens. scala C	Prop. Generale	Autorimessa	Straordinarie	parcheggio	Personali	Totale spese	Saldo precedente	Totale dovuto e conguaglio	Totale versato	Conguaglio
ABITAZIONE	Propr.		CONDOMINIO LE CARAVELLE	147,55	237,12	185,46	89,39	97,24	1.739,48	592,24	3.088,48	1.464,64	4.553,12	1.400,00	3.153,12

Ripartizione delle spese - Scala C  
Preventivo Esercizio Ordinario  
1/11/2023 - 31/10/2024

U.I.	Descrizione	Tipol.	Periodo	Ente	Scala C	Ascens. scala C	Prop. Generale	Autorimessa	Straordinarie	parcheggio	Personali	Preventivo	Saldo precedente	Totale preventivo
19	ABITAZIONE	Propr.		CONDOMINIO LE CARAVELLE	154,63 €	245,87 €	286,94 €	111,37 €	97,43 €	8,96 €	0,00 €	905,20 €	3.153,12 €	4.058,32 €

rispetto delle Rate - CONDOMINIO LE CARAVELLE - Esercizio Ordinario Dal 01/11/2023 al 31/10/2024  
versamenti (aggiornati al 30.11.23) devono essere fatti su : BANCO BPM IBAN: IT 93 V 05034 12000 000000012521 BIC SWIFT: BAPPIT21674

U.I.	Tipol.	Ente	Prima rata ordinaria 10/01/2024		Seconda rata ordinaria 10/03/2024		Terza rata ordinaria 10/06/2024		Quarta rata ordinaria 10/09/2024		Totale Rate	Totale versato	Differenza
			Richiesto	Versato	Richiesto	Versato	Richiesto	Versato	Richiesto	Versato			
19	Propr.	CONDOMINIO LE CARAVELLE	3.379,42 €	250,00 €	226,30 €	0,00 €	226,30 €	0,00 €	226,30 €	0,00 €	4.058,32 €	250,00 €	3.808,32 €

Come noto, ai sensi dell'art. 63) disp. att. Cod. civ., *“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.”*

Per la suddetta unità la spesa media annuale ammonta ad € 900,00 circa.

## 14 - Stima del bene immobile

### 14.1 - Metodo di stima

Per la valutazione del bene immobile in oggetto si è adottato il criterio di stima **“sintetico-comparativo”** che prevede il confronto dell'immobile con altri simili dei quali sono noti i prezzi recenti di mercato. Questo metodo si basa sulla determinazione di due fattori essenziali, quali il valore unitario di mercato del bene e la quantificazione della superficie commerciale dello stesso.

### 14.2 - Valore unitario di mercato (all. 11)

Al fine di determinare il valore unitario di mercato del bene in esame si è svolta una **ricerca** presso le **“Agenzie Immobiliari”** del luogo per conoscere gli importi applicati nelle compravendite di immobili affini. Le valutazioni raccolte hanno permesso di determinare un valore compreso tra 1.100,00 €/m<sup>2</sup> e 1.400,00 €/m<sup>2</sup> relativo a fabbricati residenziali affini in Paese (TV) in uno stato di normale manutenzione.

Si sono altresì prese a riferimento le quotazioni immobiliari indicate nella **“Banca dati dell'Agenzia del Territorio”** relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate nella stessa zona territoriale. L'esito di tale ricerca indica



per abitazioni civili, in stato di normale manutenzione, sempre ubicate in Paese (TV) – zona centrale (Codice zona B1), un valore che oscilla tra 1.200,00 €/m<sup>2</sup> e 1.400,00 €/m<sup>2</sup>.

Si sono infine considerate le quotazioni indicate nel “Borsino Immobiliare” relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate in ambiti simili. L’esito di tale ricerca indica per abitazioni civili in fascia media, ubicate in Comune di Paese (TV), un valore che oscilla tra 1.209,00 €/m<sup>2</sup> e 1.391,00 €/m<sup>2</sup>, e in seconda fascia un valore che oscilla tra 1.044,00 €/m<sup>2</sup> e 1.180,00 €/m<sup>2</sup>.

I valori sopraindicati sono stati successivamente adeguati alle peculiarità del caso in esame, rilevanti alla determinazione della stima unitaria.

A talo scopo hanno concorso **fattori intrinseci**, quali gli anni riferiti alla costruzione dell’immobile (2001), la titolarità edilizia (regolare per appartamento al piano secondo, ma non per il piano sottotetto), la tipologia del complesso (edificio a tre piani con alloggi, cantine e garage nell’interrato), le condizioni manutentive dell’appartamento (discrete pur necessitando di alcuni interventi manutentivi per presenza di muffa e impurità su parti delle pareti, controllo della serramentistica, della rubinetteria e dei sanitari); nonché **circostanze estrinseche**, che vanno dall’ubicazione del bene (in prossimità della statale Postumia S.S.53 Treviso-Padova) alla destinazione d’uso (residenziale).

Per quanto sopra descritto, si determina che il **valore unitario del bene pignorato è di €/m<sup>2</sup> 1.100,00** (millecento,00 Euro/m<sup>2</sup>) riferito alla superficie commerciale dell’immobile. **Tale valore è comprensivo anche delle spese da sostenere per il ripristino e adeguamento edilizio e catastale del piano sottotetto.**

### 14.3 - Superficie commerciale

La superficie commerciale del bene in oggetto viene calcolata nella seguente tabella.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>Appartamento piano secondo</b>				
Soggiorno-ingresso	27,82 m <sup>2</sup>		100%	
Cucina	7,77 m <sup>2</sup>		100%	
Disimpegno	2,05 m <sup>2</sup>		100%	
Camera	17,05 m <sup>2</sup>		100%	



Bagno	5,23 m <sup>2</sup>		100%	
<b>Appartamento piano secondo</b>	<b>59,92 m<sup>2</sup></b>	<b>71,90 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>71,90 m<sup>2</sup></b>
Terrazzino camera e soggiorno	5,51 m <sup>2</sup>	6,06 m <sup>2</sup>	30%	1,81 m <sup>2</sup>
<b>Sottotetto non abitabile</b>	<b>49,29 m<sup>2</sup></b>	<b>59,14 m<sup>2</sup></b>	<b>35%</b>	<b>20,69 m<sup>2</sup></b>
<b>Cantina piano interrato</b>	<b>8,75 m<sup>2</sup></b>	<b>9,62 m<sup>2</sup></b>	<b>30%</b>	<b>2,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage piano interrato</b>	<b>14,85 m<sup>2</sup></b>	<b>16,33 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>	<b>8,16 m<sup>2</sup></b>
<b>Parti comuni</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>TOTALE</b>				<b>105,44 m<sup>2</sup></b>

Ai dati sopraindicati sono stati applicati i relativi coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile: 100% per l'appartamento al piano secondo, 35% per sottotetto non abitabile, 30% per cantina e terrazzini, 50% per garage. Le parti comuni non hanno inciso su tale calcolo. Le misure sono state ricavate dagli elaborati grafici autorizzativi e verificate a campione in sopralluogo. Per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata una maggiorazione pari al 10-20% circa della superficie netta in relazione ai muri interni, esterni e confinanti con altra proprietà. La **superficie commerciale** del bene in esame è pertanto pari a **105,00 m<sup>2</sup>** circa con arrotondamento.

#### 14.4 - Stima

Per quanto descritto ai paragrafi precedenti volti a precisare i criteri, le peculiarità e le dimensioni che hanno concorso alla definizione del giudizio di stima, risulta che il valore di mercato del bene in oggetto è di € **115.500,00** (Euro centoquindici milacinquecento,00) così calcolato:

Valore di mercato = valore unitario di mercato x Superficie commerciale

$$(1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 105,00 \text{ m}^2) = \text{€ } 115.500,00$$

A parere dello scrivente, al valore di mercato sopra indicato viene applicato un deprezzamento del **15%** in relazione alla **vendita forzata** a cui il bene è sottoposto, ottenendo l'importo di € **98.000,00** (Euro novantottomila,00) così calcolato:

Valore di mercato del bene	€	115.500,00
Detrazione per vendita forzata 15%	€	<u>17.325,00</u>
Totale	€	98.175,00
Con arrotondamento	€	<u>-175,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>98.000,00</b>



Ciò premesso, il sottoscritto stima che il bene immobile sottoposto a pignoramento rappresentato da un **unico lotto**, costituito dall'**appartamento con cantina**, dal **garage** e dalla **quota\*** di comproprietà sulle **parti comuni**, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV); Sez. Urbana: D; Foglio: 6; Particella: 186; sub.: 58; Categoria: A/3 e sub.: 92; Categoria: C/6 e proquota\* sub.: 12, 13, 14, 15, 17, 101 e 102 b.c.n.c**, ubicato in **via Cesare Battisti, n. 16/C int. 10**, ha un valore di **€ 98.000,00** (Euro novantottomila,00) alla data della presente perizia e limitatamente alle ricerche correlate.

#### **Nota Bene**

- Si rimette al Giudice l'estensione del pignoramento alla **quota\*** di comproprietà relativamente ai **b.c.n.c.** censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sez. D, Fg. 6, Particella 186, sub.: 12, 13, 14, 15, 17, 101 e 102** non esplicitati negli atti del pignoramento immobiliare. Per dettagli si rimanda al Capitolo 3 – Identificazione catastale.
- La **regolarità edilizia/catastale manca** per il piano sottotetto dell'appartamento ove sono stati realizzati due locali e un bagno, anziché unico ambiente quale sottotetto non abitabile, come indicato negli elaborati autorizzativi (licenza edilizia n. 10897 del 4.06.2001). E' necessario pertanto il ripristino dei luoghi (unico ambiente non abitabile h. max 240 mt.) indicati negli elaborati grafici validati, previa relativa autorizzazione edilizia e successivo aggiornamento catastale.

#### **15 - Elenco allegati**

1. Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche D.L. n. 83/2015;
- 1a. Corrispondenza nominale delle parti;
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure;
3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
4. Copia atto di compravendita;
5. Estratto del PI del Comune di Paese (TV);
6. Titolarità edilizia;
7. Stato famiglia e certificato di residenza;
8. Conteggi amministrazione condominiale;
9. Verifica contratto di locazione;
10. Documentazione fotografica;
11. Indagine di mercato.



## 16 - Scheda sintetica

IMMOBILE PIGNORATO	<b>Appartamento</b> ad uso civile abitazione al piano secondo, con <b>cantina</b> e <b>garage</b> e al piano interrato e <b>quota comune di comproprietà</b> (da verificare estensione del pignoramento pro quota per i b.c.n.c. identificati catastalmente).
UBICAZIONE	Comune di Paese (TV) via Cesare Battisti, civ.16/C, int. 10.
DATI CATASTALI	<b>Appartamento con cantina</b> _Catasto Fabbricati; Comune di Paese (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 6; Particella: <b>186</b> ; <b>Sub.: 58</b> ; Categoria: <b>A/3</b> . <b>Garage</b> _Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 6; Particella: <b>186</b> ; <b>Sub.: 92</b> Categoria: <b>C/6</b> . <b>Quota di comproprietà</b> ; Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: <b>6</b> ; Particella: <b>186 sub.: 12, 13, 14, 15, 17, 101 e 102 b.c.n.c</b> (si rimette l'estensione del pignoramento al Giudice). <b>Catasto Terreni</b> ; Comune di Paese (TV); <b>Foglio: 28; Particella: 186</b> ; Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie (m <sup>2</sup> ): 2768 m <sup>2</sup> .
DESCRIZIONE	<b>L'appartamento</b> , al piano secondo, è composto nella <b>zona giorno</b> da ingresso, soggiorno con affaccio su terrazzo e cucina; nella <b>zona notte</b> da disimpegno di collegamento tra camera con terrazzo e un bagno. Dal soggiorno una scala a vista conduce al piano sottotetto da <u>ripristinare in un unico ambiente non abitabile h<sub>max</sub> 2,40 m ora suddiviso in due locali e un bagno.</u> Il <b>garage</b> e la <b>cantina</b> sono situati al piano interrato. Ad essi si aggiunge la <b>quota di comproprietà</b> sulle <b>parti comuni</b> in particolare ingresso e vano scala, area di manovra e rampa, area scoperta.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie commerciale <b>105,00 m<sup>2</sup></b> circa.
DEBITORE ESECUTATO e QUOTA PIGNORATA	<b>DEBITORE ESECUTATO 1</b> , proprietà 1/2; <b>DEBITORE ESECUTATO 2</b> , proprietà 1/2.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Vedi capitolo 5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
TITOLARITA' EDILIZIA	Permesso di abitabilità n. 10897 del 28.06.2001 rilasciato dal Comune di Paese (TV). <b>Regolarità edilizia/catastale</b> per l'appartamento al piano secondo, per garage e cantina al piano interrato: <b>manca invece per il piano sottotetto.</b>
LOCAZIONI REGISTRATE	<b>Nessuna - Occupato</b> dai DEBITORI ESECUTATI 1 e 2.
VALORE DI MERCATO	€ 115.500,00 (Euro centoquindicimilacinquecento,00)
VALORE DI STIMA 21.12.2023	<b>€ 98.000,00</b> (Euro novantottomila,00)

Treviso, 21 dicembre 2023

**L'esperto stimatore**  
Ing. Alessandra Legovini

