

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

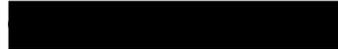
V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 153/2023

Creditore:



walterfuser@pec.ordineavvocatitreviso.it

Intervenuti: -

LOTTO UNICO – Treviso Via Domenico Mantovani Orsetti n. 16

APPARTAMENTO + GARAGE

Giudice dell'esecuzione: *dott.sa Paola TORRESAN*

Esperto stimatore: *ing. Marzia Pavan*

Udienza di comparizione delle parti: 16/10/2024 ore 10.30



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
DIVISIBILITÀ.....	5
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	7
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	9
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	9
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	9
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	10
DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONDOMINIO.....	11
Condominio (spese di gestione)	11
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	12
Superficie commerciale.....	13
Finiture, dotazioni e stato conservativo	13
ACCERTAMENTI URBANISTICI	19
CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE	19
EDILIZIA CONVENZIONATA.....	21
VALUTAZIONE.....	23
PRESUMIBILE PREZZO DI CESSIONE secondo la Convenzione stipulata.....	24
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	25
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	26
ELENCO ALLEGATI.....	27



PREMESSA

Con provvedimento del 01/03/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.sa Paola Torresan nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, inoltrato dalla scrivente in data 05/03/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali provvedendo altresì a reperire, in data 18/03/2024, copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati

Dalla presa visione delle ispezioni catastali e dell'atto di provenienza reperito, la scrivente apprendeva che gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato plurifamiliare edificato su suolo sito in zona P.E.E.P. concesso in diritto di superficie dal Comune di Treviso; in considerazione di tutto ciò la scrivente, appurato che in atti non si rilevava se il pignoramento degli immobili fosse stato opportunamente notificato anche al Comune di Treviso, riteneva opportuno sospendere temporaneamente le operazioni peritali, così come previsto dal provvedimento di nomina, al fine di richiedere all'Ill.mo Giudice, con opportuna istanza depositata il 20/03/2024, se fosse possibile procedere con l'incarico conferito oppure sospendere definitivamente le attività.

In data 22/03/2024 il G.E., preso atto della nota depositata dalla scrivente, sospendeva l'esecuzione ed invitava il creditore procedente a dare notizia della pendenza della procedura, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, in modo da permetterne l'intervento, disponendo altresì la ripresa delle operazioni, da parte della scrivente, succes-



sivamente al deposito nel fascicolo telematico della prova della suddetta comunicazione. In data 23/03/2024 veniva depositato nel fascicolo telematico della procedura nota di deposito, da parte del creditore procedente, dell'avvenuta trasmissione mezzo posta elettronica certificata di quanto previsto al Comune di Treviso, consentendo quindi alla scrivente di riprendere le operazioni peritali.

In data 03/04/2024 la scrivente inoltrava quindi al Comune di Treviso opportuna istanza di accesso agli atti, che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico in data 23/05/2024.

Raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato la scrivente, previo accordo con il custode giudiziario nominato, realizzava in data 12/06/2024 il sopralluogo degli immobili, dove eseguiva opportuno rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 2379 del 04/05/2023 (trascritto il 19/05/2023 ai n.ri RP.13229/RG.18411) venivano pignorati all'**ESECUTATO 1**, per la **quota di proprietà pari a 1/2**, i beni identificati al *Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana D - Foglio 1* con le seguenti particelle:

- *mn. 1650 sub. 65*, cat. A/2, consistenza 6,5 vani, Via Mantovani Orsetti piano 2
- *mn. 1650 sub. 41*, cat. C/6, consistenza 16 mq, Via Mantovani Orsetti piano T

Il suddetto pignoramento dava avvio alla procedura esecutiva RG 153/2023.

Si precisa che nella trascrizione del pignoramento viene correttamente indicato che l'Esecutato 1 esercita sui beni il **diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2**, non correttamente indicato nel verbale di pignoramento.



Con ulteriore e successivo verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 5976 del 20/09/2023 (trascritto il 29/09/2023 ai n.ri RP.25554/RG.35607) venivano pignorati all'ESECUTATO 2, per la **quota di proprietà superficaria pari a 1/2**, i beni identificati al *Comune di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione Urbana D - Foglio 1* con le seguenti particelle:

- mn. 1650 sub. 65, cat. A/2, consistenza 6,5 vani, Via Mantovani Orsetti piano 2
- mn. 1650 sub. 41, cat. C/6, consistenza 16 mq, Via Mantovani Orsetti piano T

Il suddetto pignoramento dava avvio alla procedura esecutiva RG 345/2023, poi riunita alla procedura RG 153/2023.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Sulla scorta delle caratteristiche e titolarità dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che i beni pignorati non siano comodamente divisibili e vengono quindi inclusi in un LOTTO UNICO.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Treviso in Via Domenico Mantovani Orsetti n. 16, all'interno di una zona residenziale collocata immediatamente a nord di Viale della Repubblica, la viabilità che da est a ovest definisce idealmente il confine tra la zona centrale del comune di Treviso (posta al di fuori delle mura storiche della città) e la prima periferia (zona semicentrale). Il centro storico è facilmente raggiungibile anche a piedi, sebbene la zona sia ben servita dai mezzi pubblici; nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, numerose scuole (di ogni grado) e servizi pubblici (vd. "Appiani" e Piazza



delle Istituzioni, collocata al di là di Viale della Repubblica; piscine comunali, etc.).



Fotogrammetria aerea [fonte Google]

Oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare ad uso civile abitazione e un garage collocati rispettivamente al piano secondo e terra di un edificio plurifamiliare sviluppato su complessivi 5 piani; si precisa che l'edificio (i. e. Fabbricato B), provvisto di 2 distinti corpi scala (civici nn. 14 e 16), fa parte di un complesso residenziale denominato **Condominio Laura** che comprende anche un ulteriore fabbricato (i.e. Fabbricato A) provvisto di 3 corpi scala (civici nn. 8, 10 e 12).

Il Condominio Laura è dotato di n. 3 accessi carrai e n. 3 accessi pedonali, tutti posti lungo Via D. M. Orsetti; l'area esterna che circonda i due fabbricati risulta di uso comune, interessata sia da aree a verde che da zone pavimentate e destinate ad aree di sosta (presente segnaletica orizzontale per delimitare i posti auto scoperti, comuni e liberi/non assegnati) e di manovra per consentire l'accesso ai garage, tutti collocati al piano terra dei fabbricati.

-O-O-O-



IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Treviso* alla *Sezione urbana D, Foglio 1* ai seguenti:

- 1) **mn. 1650 sub. 65** - cat. A/2 cl. 3 - consistenza 6,5 vani – sup. catastale 100 mq (97 mq escluse aree scoperte) – Via Domenico Mantovani Orsetti Piano 2 - Rendita € 604,25;
- 2) **mn. 1650 sub. 41** - cat. C/6 cl. 5 - consistenza 16 mq – sup. catastale 16 mq – Via Domenico Mantovani Orsetti Piano T - Rendita € 66,11.

I beni risultano catastalmente intestati a:

- **ESECUTATO 1** per la **quota di 1/2 di proprietà superficiaria** in regime di comunione dei beni;
- **ESECUTATO 2** per la **quota di 1/2 di proprietà superficiaria** in regime di comunione dei beni;
- **COMUNE DI TREVISO** (C.F. 80007310263) quota 1/1 di proprietà per l'area.



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

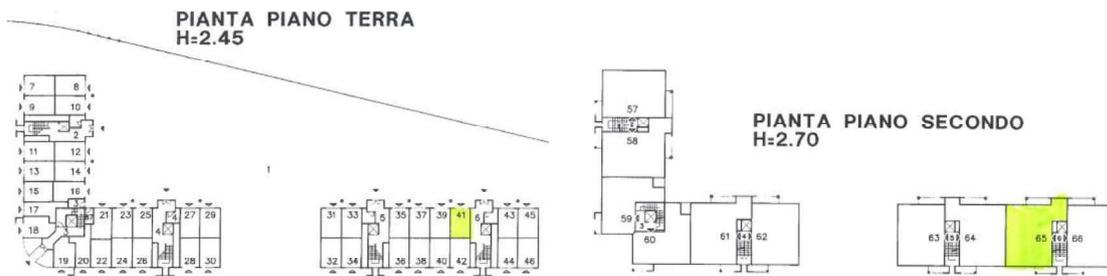
Opportuno segnalare la presenza dei seguenti *Beni Comuni Non Censibili* e *Beni Comuni Censibili*:

- **mn. 1650 sub. 1** – BCNC scoperto al Piano Terra comune a tutti i subalterni censibili;



- **mn. 1650 sub. 6** – BCNC vano scale, ascensore e locale macchine, comune ai sub. 55-56-65-66-75-76-85-86;
- **mn. 1650 sub. 87** – BCC magazzino al Piano Terra comune ai sub. dal 7 al 86.

Confini: il mappale n. 1650 confina a NORD con i mn. 1515-1742 (viabilità comunale, Via D. Mantovani Orsetti), a EST con i mn. 1598-1748-1749 (aree interessate da parcheggio pubblico di proprietà comunale), a SUD con i mn. 1972-1971-1518 (terreni proprietà di terzi), a OVEST con il mn. 1657 (residenziale proprietà di terzi) e il mn. 1519 (relitto stradale).



Estratto elaborato planimetrico

Il subalterno n. 65 (alloggio) al piano secondo occupa una delle porzioni centrali del Fabbricato B (civico n. 16) e confina a EST con il sub. 66 (alloggio proprietà di terzi) e con il sub. 6 (vano scala comune), a OVEST con il sub. 64 (alloggio proprietà di terzi, accessibile dal civico n. 14), mentre i restanti fronti sono liberi.

Il subalterno n. 41 (garage) al piano terra confina a EST con il sub. 6 (vano scala comune), a SUD con il sub. 42 (garage proprietà di terzi), a OVEST con il sub. 39 (garage proprietà di terzi), a NORD con il sub. 1 (area scoperta comune).

-O-O-O-



DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni pignorati sono pervenuti all'Esecutato 1 in forza di un atto di compravendita del 29/02/2000 a firma del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso Rep. 3485 trascritto a Treviso il 03/03/2002 ai n.ri RG 8928/RP 6445; con tale atto l'Esecutato 1, in regime di comunione dei beni con l'Esecutato 2, acquistava la proprietà superficaria dell'appartamento (sub. 65) e del garage (sub. 41), oltre al diritto per la quota di spettanza alle parti comuni del fabbricato cui appartengono. In ragione del regime di comunione degli Esecutati 1 e 2, la proprietà superficaria dei beni veniva quindi trasferita con la quota di 1/2 ciascuno.

L'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 attualmente vantano il diritto di proprietà superficaria dei beni pignorati, ciascuno per la quota di 1/2, mentre il Comune di Treviso risulta proprietario dell'area per l'intero.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'unità e le sue pertinenze risultavano occupate dall'Esecutato 1.

La richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato sottoscritti dall'Esecutato 1 e/o dall'Esecutato 2 a carico dei beni pignorati non ha fornito riscontro.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite a carico e/o a favore degli immobili oggetto di pignoramento.

-O-O-O-



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei Certificati Notarili a firma del dott. Gianluca Forte del 25/05/2023 (riferito alla procedura esecutiva RG 153/2023) e del 12/10/2023 (RG 345/2023), nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 23/03/2016 - R.P. 1.437/R.G. 8.751:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Treviso rep. 1002 del 06/03/2014 per l'importo totale di € 20.000,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) a carico dell'Esecutato 1 per l'intera quota del diritto di proprietà superficiaria;
- **ISCRIZIONE del 24/06/2020 - R.P. 3.059/R.G. 18.585:** ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte d'appello di Venezia rep. 1864 del 18/05/2018 per l'importo totale di € 20.000,00 a favore dell'Esecutato 2 ed a carico dell'Esecutato 1 per la quota 1/2 del diritto di proprietà superficiaria;
- **ISCRIZIONE del 24/06/2020 - R.P. 3.060/R.G. 18.586:** ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte d'appello di Venezia rep. 1864 del 18/05/2018 per l'importo totale di € 5.000,00 a favore di terzi (figlio/a degli Esecutati 1 e 2) a carico dell'Esecutato 1 per la quota 1/2 del diritto di proprietà superficiaria;
- **ISCRIZIONE del 15/02/2022 - R.P. 755/R.G. 4.800:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 3058/2021 del 21/12/2021 per l'importo totale di € 32.000,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria;



- **TRASCRIZIONE del 19/05/2023 - R.P. 13.229/R.G. 18.411:** verbale di pignoramento immobili del 04/05/2023 Rep. 2379 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) ed a carico dell'Esecutato 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria;
- **TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - R.P. 25.554/R.G. 35.607:** verbale di pignoramento immobili del 20/09/2023 Rep. 5976 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) ed a carico dell'Esecutato 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria.

-O-O-O-

DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONDOMINIO

I beni pignorati fanno parte del *Condominio Laura*, un complesso formato da due fabbricati plurifamiliari denominati "A" e "B" composti rispettivamente da 24 e 16 unità a destinazione residenziale distribuiti dal piano primo al piano quarto attorno a complessivi 5 vani scala (ciascuno conduce a n. 2 alloggi per piano), oltre a 40 box auto pertinenziali ricavati al piano terra. I due fabbricati sono inseriti all'interno di un'ampia area scoperta di uso comune destinata ad area di manovra, parcheggio e a verde; costituiscono infine parte comune i vani scala (ognuno provvisto di ascensore) e i vani tecnici in essi inseriti.

I beni oggetto di pignoramento sono collocati all'interno del Fabbricato B, nel corpo scala identificato con il civico n. 16 che complessivamente ospita n. 8 alloggi; il fabbricato B, così come il compendio in generale, appare in buono stato conservativo e manutentivo.

Condominio (spese di gestione)

Il "Condominio Laura" viene attualmente amministrato da [REDACTED]



██████████, che ha fornito copia del Regolamento di condominio (Allegato 6), dell'ultimo bilancio Consuntivo e del bilancio Preventivo approvati, dai quali si evince che:

- la gestione condominiale prevede l'applicazione di una unica tabella millesimale, per la quale il bene oggetto di pignoramento (appartamento + garage) partecipa con la quota di 27,20/1.000,00;
- il Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) riporta un saldo finale negativo (- € 31.799,50) a carico della proprietà;
- il Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) indica la spesa a carico dei beni pignorati in complessivi € 1.298,37, al netto degli importi a saldo;
- in riferimento agli ultimi due anni di gestione, le spese di competenza dell'unità immobiliare in oggetto sono pari a € 1.959,81 (consuntivo 2022) e a € 1.465,24 (consuntivo 2023), oltre ad € 1.298,37 riferiti alla gestione in corso (preventivo 2024).

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'appartamento (sub. 65), identificato con l'interno n. 36 - scala E, è situato al piano secondo e risulta accessibile tramite il vano scala di uso comune provvisto di ascensore; si compone di Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, n. 3 Camere e n. 2 Bagni (di cui uno cieco); sono inoltre presenti n. 2 Terrazze, poste sui prospetti nord/ovest e sud/est del fabbricato, accessibili rispettivamente dal Soggiorno e dalla Cucina; al piano terra l'unità si completa con un *Box auto* (sub. 41) pertinenziale.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3.1), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:



Vano	sup. netta rilevata (mq)	h netta rilevata (cm)
SOGGIORNO	22,66	270
CUCINA	9,79	270
DISIMPEGNO	4,19	270
BAGNO 1	5,76	270
CAMERA 1	12,64	270
BAGNO 2	3,76	270
CAMERA 2	14,25	270
CAMERA 3	9,62	270
TERRAZZA 1	4,50	-
TERRAZZA 2	3,43	-
GARAGE (PT)	15,98	233

Superficie commerciale

In considerazione delle consistenze rilevate la superficie commerciale complessiva del Lotto viene approssimata in **108 mq**, determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

Superficie lorda	mq	coeff.	totale
VANI PRINCIPALI	95,80	1,0	95,80
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (terrazze)	8,94	0,30	2,68
VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI (GARAGE (PT))	18,40	0,50	9,20
			107,68

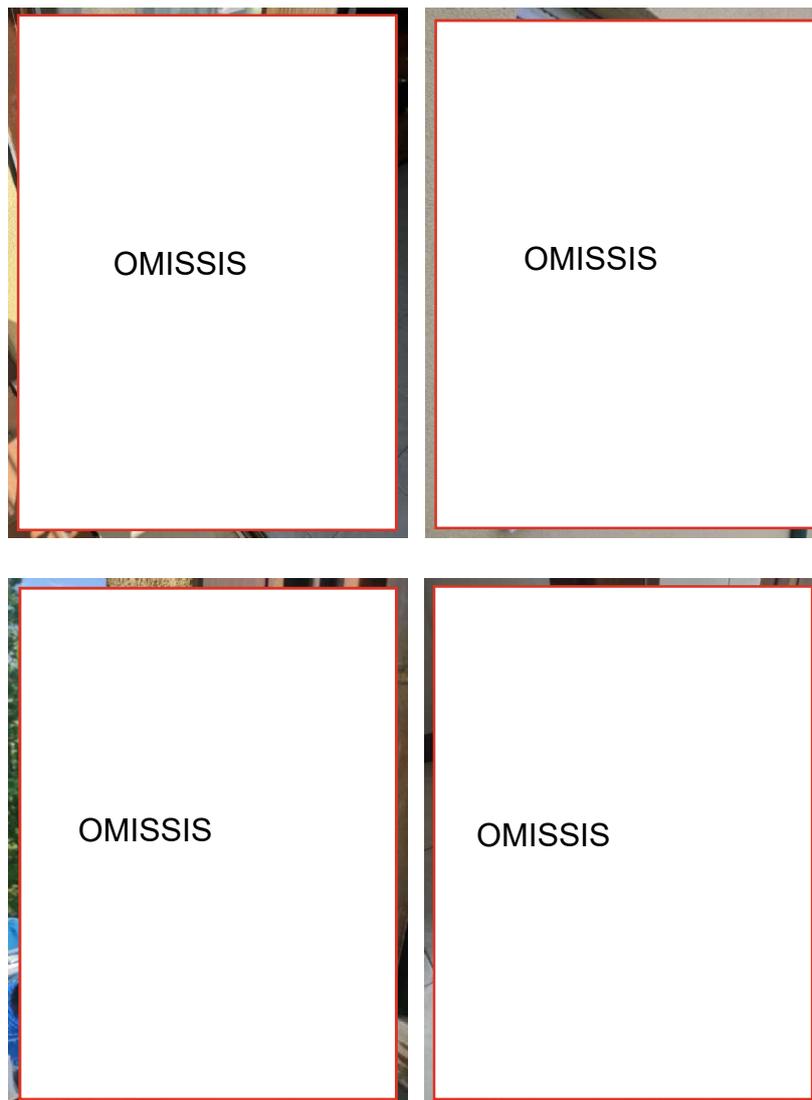
-O-O-O-

Finiture, dotazioni e stato conservativo

I beni oggetto di pignoramento si presentano in mediocre stato conservativo, con la presenza di diverse criticità (soprattutto all'interno dell'alloggio) di seguito meglio dettagliate; in generale si rilevano le seguenti finiture e dotazioni:

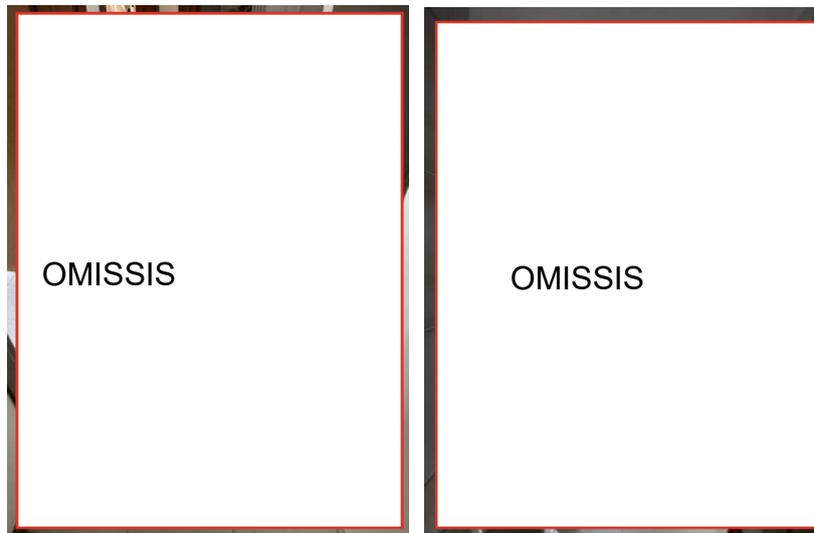


- **SERRAMENTI** → il portoncino d'ingresso dell'alloggio è blindato, le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porta-finestre hanno telaio in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica con apertura manuale. Si rileva nel complesso uno scarso stato manutentivo dei serramenti: tutti quelli esterni risultano ammalorati e le tapparelle del fronte nord (i.e. Soggiorno, Camera 2 e Camera 3) presentano fori dovuti ad una gradinata occorsa nell'estate 2023; anche i serramenti interni risultano gravemente deteriorati, con segni derivanti da un possibile "allagamento" della zona Bagno/Disimpegno, dove porte e stipiti presentano rigonfiamenti e "sfaldamento" superficiale. Il Garage è provvisto di basculante metallico.





- **RIVESTIMENTI** → i pavimenti di Soggiorno, Cucina e Disimpegno sono rivestiti con piastrelle, senza soluzione di continuità, mentre nelle Camere sono posati listelli il legno, in molti punti particolarmente rovinati; nei Bagni piastrelle ceramiche sono utilizzate sia a pavimento che a parete.



Disimpegno e Bagno 1

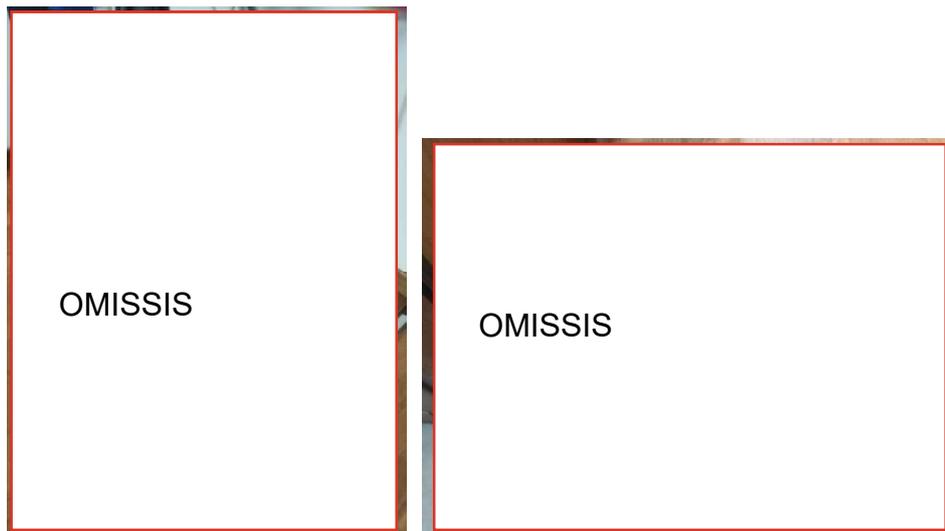
Nel parquet della Camera 1 si rilevano segni di un presumibile allagamento nonché una discromia dovuta alla diversa esposizione alla luce (presenza, in passato, di un mobile). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, eccetto quelle dei Bagni e una parete della Cucina, rivestite in piastrelle; presente muffa nel Bagno 2, macchie e rigonfiamenti



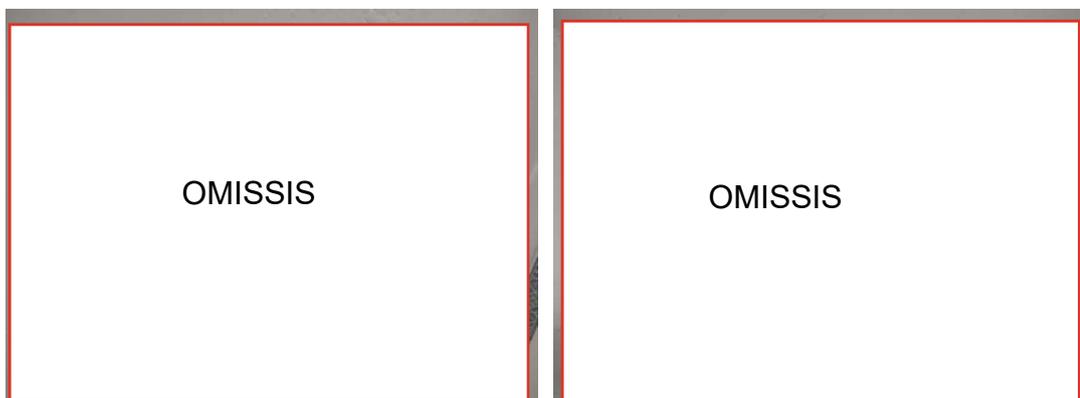
nel soffitto del Bagno 1 (probabile conseguenza di una infiltrazione proveniente dall'unità del piano superiore).



Camera 3 e Camera1



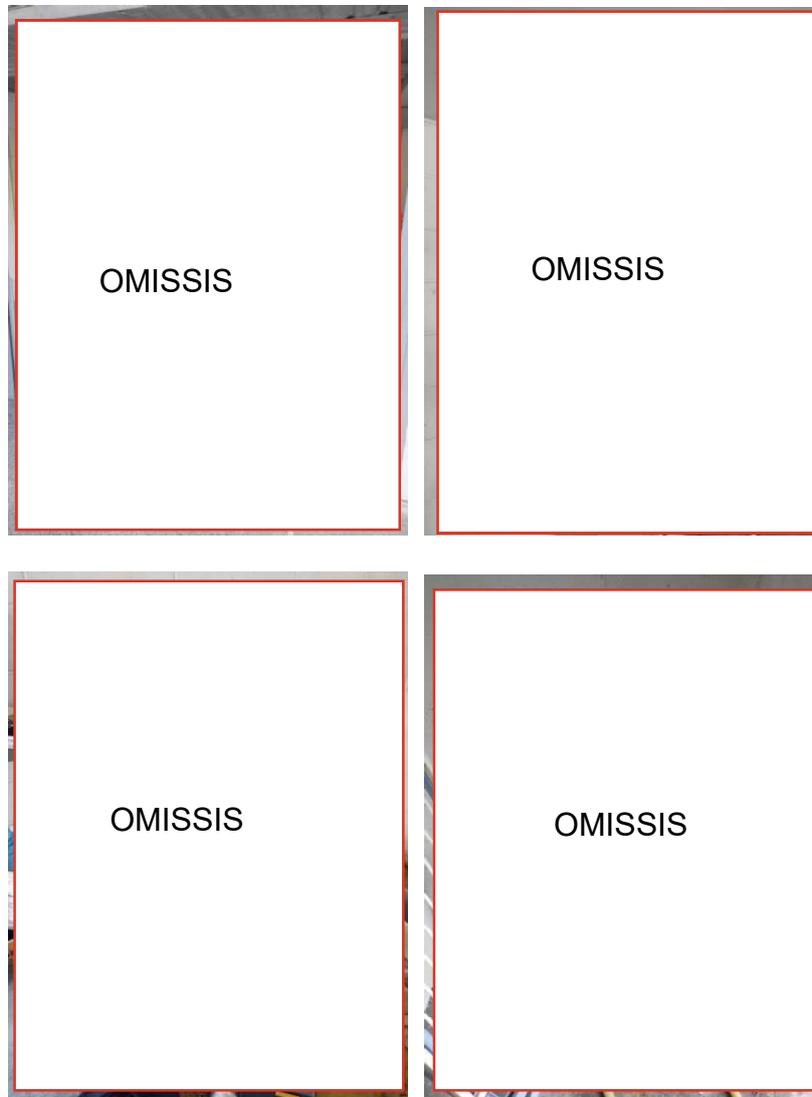
Camera1



Soffitti Bagno 1 e Bagno 2



Il garage presenta pavimentazione in cemento grezzo (fessurata in alcuni punti), e pareti anch'esse in cemento, in blocchi e con pannelli prefabbricati e tinteggiati; si rilevano sfarinamenti e segni di fenomeni infiltrativi sulla parete esterna.



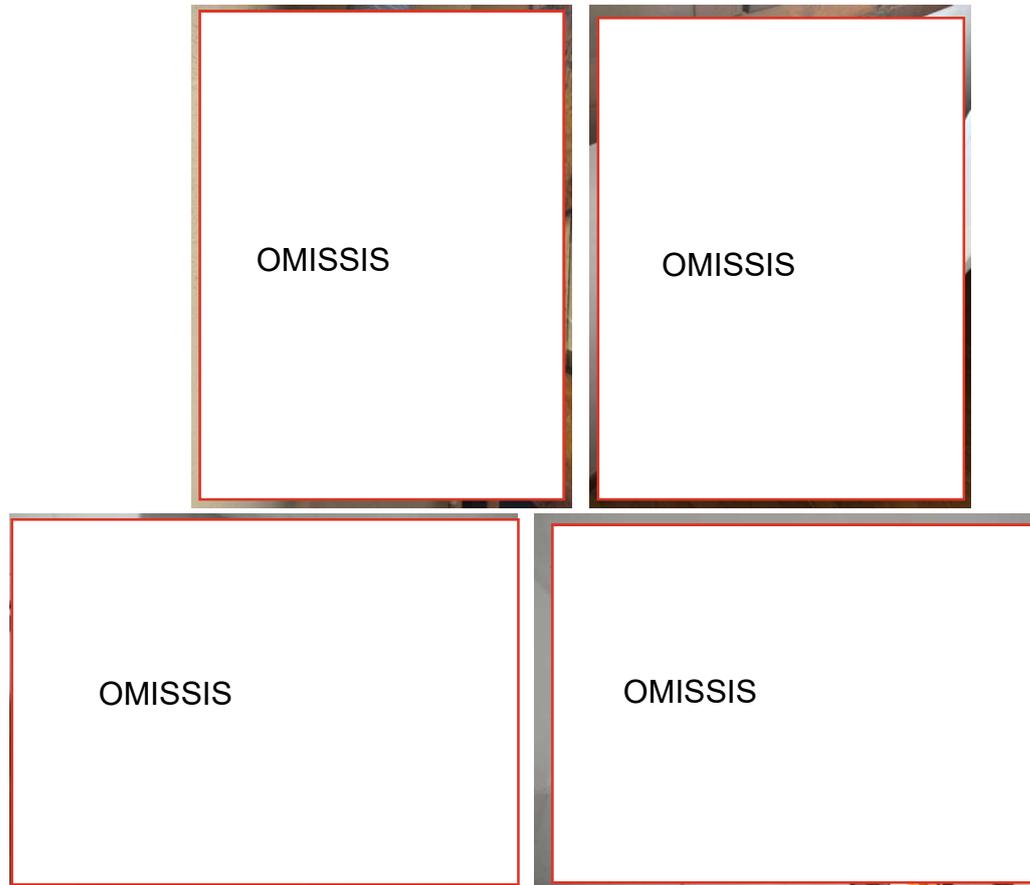
Garage

- **IMPIANTI** → l'alloggio è provvisto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale installata all'esterno (Terrazzo 2) e radiatori lamellari collocati nei vari locali; si precisa tuttavia che in sede di sopralluogo gli esecutivi non erano presenti e nessuna documentazione è stata fornita dalla proprietà. Non è stato quindi possibile risalire alle caratteristiche della caldaia, al libretto dell'impianto, né ad avere riscontro circa l'effettivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento; non è stato inoltre possibile accertare se l'impianto sia correttamente regi-

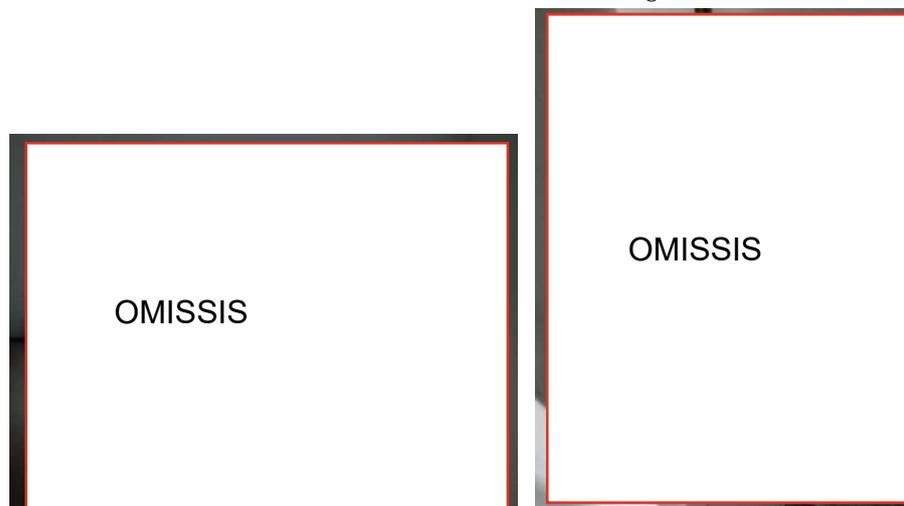


strato alla Regione Veneto, né se esso sia stato manutentato.

Nel Bagno 2 si rileva la presenza di una tubazione dell'acqua che, esterna alle murature, corre all'interno del Bagno 2 e della Camera 2 e termina nella nicchia del Disimpegno dove sono presenti gli attacchi (e lo scarico) per la lavatrice.



Tubazione Lavatrice - Bagno



Tubazione Lavatrice – Camera 2 e Disimpegno

-○-○-○-



ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Treviso, sono stati forniti i seguenti provvedimenti a carico del fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Concessione edilizia n. 62/17-93 del 20/05/1994** per la costruzione in zona PEEP "Lotto 7.3" di n. 2 fabbricati residenziali plurifamiliari, composti da n. 40 alloggi e 40 box auto;
- **Concessione edilizia n. 45/12-95 del 17/10/1994** variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 62/17-93 per variazione della quota di imposta dei fabbricati e la realizzazione di posti auto esterni;
- **Abitabilità prot. 18326 del 21/05/1996.**

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne l'alloggio, si rileva la sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato; infatti, seppur siano presenti lievi differenze nelle dimensioni rilevate da quelle dichiarate e autorizzate, tali variazioni rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2012, così come modificato e aggiornato con la Legge n. 105/2024 (cd. Salva Casa).

Diversamente, è presente una difformità edilizia per quanto concerne il Garage (sub. 41), dove è stata rilevata un'altezza netta interna di 233 cm contro i 242 cm indicati nelle tavole allegate alla C.E. 45/12-95; sebbene tale variazione rientrerebbe nei limiti delle tolleranze di misura già citate, non potrebbe dirsi rispettata la tolleranza del 2% in materia di rispetto dei requisiti igienico sanitari. Opportuno precisare che tale difformità, che non



pregiudica i parametri urbanistici di cui i titoli autorizzativi, va certamente ricondotta all'epoca di costruzione dell'edificio (posto che sembra coinvolgere tutto il piano terra del Fabbricato B) e che la sua regolarizzazione andava demandata ad una variante in corso d'opera evidentemente non presentata dall'intestatario della C.E. Tale difformità potrebbe oggi essere regolarizzata, in quanto la minor altezza realizzata potrebbe beneficiare della cosiddetta "doppia conformità", in quanto all'epoca dell'abuso (1994-1996) il Regolamento edilizio dell'allora vigente "PRG Amati" fissava l'altezza minima dei locali accessori (come il garage) a 220 cm, derogando quindi dai 240 cm solitamente previsti (artt. 53 e 58), e all'attualità la medesima deroga viene concessa dagli artt. 38.1 e 38.2 del REC vigente.

Sentito quindi nel merito il competente Ufficio Tecnico comunale, l'altezza realizzata in difformità allo stato autorizzato potrebbe pertanto essere regolarizzata previa presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** e il pagamento della *sanzione amministrativa* minima (€ 516,00), che sarà poi oggetto di verifica ed eventuale richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico al termine della necessaria istruttoria; a tale importo, dovranno poi essere aggiunti i *costi della pratica edilizia* (€ 200,00 diritti segreteria, salvo diversa indicazione dell'ufficio competente) e delle *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica che si ritiene di poter forfettariamente quantificare in € 1.800,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali ulteriori spese vive).

Poiché la difformità rilevata sembrerebbe coinvolgere tutti i vani del piano terra (quantomeno del Fabbricato B) si ritiene che la regolarizzazione potrebbe essere realizzata dai singoli proprietari oppure congiuntamente dal Condominio (con una presumibile riduzione/ripartizione dei costi).

-O-O-O-



CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto concerne il confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali disponibili, si rileva l'errata indicazione, nella planimetria del sub. 41, dell'altezza dell'antorimessa, indicata in 242 cm contro i 233 cm rilevati; pur trattandosi di una variazione che non incide sulla consistenza del bene, la regolarizzazione della planimetria catastale comporterebbe la presentazione di una pratica DOCFA di variazione ad un costo di € 50,00/planimetria quale *tributo catastale* (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), a cui andranno aggiunte le *competenze professionali* del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, forfettariamente individuate in € 800,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

EDILIZIA CONVENZIONATA

Si precisa che il fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato in zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economico Popolare), in forza di una *Convenzione* (vd. Allegato 8) stipulata con atto del notaio Giacomo Innocenti di Treviso il 13/10/1993 Rep. 164.187 trascritto il 28/10/1993 ai n.ri RP. 19.550/RG. 26.363 con la quale il Comune di Treviso ha ceduto alla società [REDACTED] a decorrere dal 13/10/1993, il diritto di superficie della durata di anni 99 rinnovabile fino ad un massimo di ulteriori anni 99.

Tale *Convenzione* stabiliva, tra le varie, i termini per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi finiti (art. 9), quello per le cessioni successive alla prima (art. 10) e le modalità di trasferimento degli alloggi (artt. 12 e 13), fermo restando il diritto di prelazione del Comune di Treviso (art. 15).

Si richiama, in particolare, l'*art. 10 CRITERI E MODALITÀ SULLA DETERMINAZIONE DEL*



PREZZO DELLE CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA: In caso di cessione successiva, il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima cessione aggiornato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo con frequenza non inferiore al biennio, e tenendo conto di una percentuale di deprezzamento secondo la seguente tabella:

<i>da zero a cinque anni</i>	<i>zero per cento</i>
<i>oltre i cinque anni e fino ai dieci</i>	<i>5% massimo</i>
<i>oltre i dieci anni e fino a venti</i>	<i>10% massimo</i>
<i>oltre i venti e fino a trenta anni</i>	<i>20% massimo</i>
<i>oltre i trenta anni</i>	<i>25% massimo</i>

Va precisato che il prezzo di cessione degli alloggi successiva alla prima viene determinato dall'Ufficio Tecnico comunale a seguito di opportuna comunicazione, da parte del promissario venditore, dell'intenzione di alienare l'unità immobiliare in proprietà; il Comune di Treviso, infatti, mantenendo il diritto di prelazione sugli alloggi (vd. art. 15), deve avere la possibilità di esercitarne il diritto. Solo con la suddetta determinazione si può procedere alla vendita del bene, al prezzo determinato dal Comune di Treviso.

Quanto sopra descritto costituirebbe il "normale" iter per la cessione degli alloggi in zona P.E.E.P. di cui la Convenzione sopra richiamata; va tuttavia precisato che l'introduzione di un procedimento esecutivo costituisce, a parere del Comune di Treviso – Ufficio Urbanistica (opportunamente interpellato nel merito) un caso per il quale le "regole e determinazioni" della Convenzioni vengono temporaneamente sospese, anche al fine di tutelare la massa dei creditori.

In considerazione di ciò, sembrerebbe quindi potersi procedere con la vendita del diritto di superficie dei beni pignorati in deroga alle obbligazioni e contenuti della Convenzione (in deroga quindi al possesso dei requisiti previsti, all'importo del prezzo di cessione, etc.)



che, seppur richiamati nell'atto di trasferimento, torneranno invero ad essere **“operativi”** **solo nell'eventuale successivo trasferimento dei beni**; negli atti successivi alla procedura esecutiva dovranno infatti essere espressamente citati gli obblighi e i vincoli derivanti dalla convenzione per la cessione del diritto di superficie, citando in particolare l'art. 13 “Trasferimento degli alloggi” e l'art. 15 “Prelazione del Comune”.

Si ritiene tuttavia opportuno segnalare che l'art. 23 del Regolamento P.E.E.P. del Comune di Treviso stabilisce che i proprietari in diritto di superficie di alloggi edificati in aree P.E.E.P. possono, se decorsi 5 anni dalla data di acquisto, riscattare la quota di area su cui è costruito l'immobile ed eliminare tutti i vincoli che gravano sull'alloggio, avendo la legge 448/98 dato ai Comuni la facoltà di eliminare tutti i vincoli previsti dalla convenzione a suo tempo stipulate; in considerazione di ciò, il futuro proprietario degli immobili, qualora in possesso dei requisiti previsti, potrà presentare domanda di **svincolo dalla convenzione**, richiedendo la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; previo pagamento di un corrispettivo (costo di trasformazione + costo di svincolo dai limiti P.E.E.P.) determinato dall'ufficio Tecnico del Comune di Treviso al momento della domanda, **potrà quindi riunire il diritto di proprietà dell'area al diritto di superficie e, ottenuto così il pieno diritto di proprietà sugli immobili, procedere alla loro cessione senza alcun vincolo.**

-O-O-O-

VALUTAZIONE

In considerazione quindi di tutto ciò, ritenuto che la scelta del valore da porre a base d'asta costituisca, in questo caso, aspetto giuridico più che tecnico, la scrivente ritiene opportuno fornire tutte le possibili indicazioni e opzioni, e pertanto verranno indicati:

- PRESUMIBILE PREZZO DI CESSIONE secondo la Convenzione stipulata;



- VALORE DI MERCATO;
- VALORE DI REALIZZO.

PRESUMIBILE PREZZO DI CESSIONE (Convenzione)

La prima cessione degli immobili oggetto di pignoramento è avvenuta in data 03/06/1997 al prezzo fissato di Lire 157.000.000 (centocinquantesette milioni di lire); per le cessioni successive alla prima, l'art. 10 della succitata Convenzione prevede l'aggiornamento in base all'indice ISTAT del prezzo di prima cessione, e l'applicazione di una percentuale di deprezzamento basata sulla vetustà dell'immobile, che nel caso dei beni oggetto di analisi (pari a 27 anni) sarebbe ricompresa nell'intervallo "oltre i venti e fino a trenta anni: 20% massimo".

Pertanto:

Prezzo di 1^a cessione → Lire 157.000.000

Rivalutazione ISTAT al luglio 2024 → Lire 262.033.000 pari a € 135.328,75

Deprezzamento 17% → € 23.005,89 (salvo diversa determinazione dell'Ufficio Tecnico comunale a seguito di ispezione dei luoghi)

Presumibile prezzo di cessione (al Luglio 2024) → € 112.322,87

Si ricorda che tale prezzo va confermato e "validato" dal Comune di Treviso, che lo determina nel preciso momento in cui viene comunicata l'intenzione di trasferire il bene.

Come stabilito dall'art. 13, gli acquirenti e successivi loro eredi e aventi causa subentrano nella posizione giuridica della Ditta Concessionaria relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla Convenzione; inoltre:



Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare alla nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e impegnarsi a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, e con la convenzione medesima.
Dette clausole dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

Estratto art. 13 Convenzione

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio l'appartenenza ad ambiti condominiali e, più in generale, la posizione dei beni nell'ambito territoriale, al fine di valutare l'accessibilità ai servizi primari (vd. scuole, trasporti pubblici, attività commerciali, etc.), così come ampiamente descritto in perizia.

Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Treviso al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato stesso ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro presumibile appetibilità.

In questo modo, tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi possibile individuare il più congruo valore unitario



(€/mq commerciale) atto a definire il valore di mercato degli immobili pignorati; si precisa che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione catastale dei beni, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

Va infine considerato che i beni sono pignorati (e verranno quindi trasferiti) per la sola **quota di proprietà superficaria**, restando a favore del Comune di Treviso il diritto di proprietà per l'area, condizione che chiaramente determina una svalutazione dei beni.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che il più probabile **VALORE di MERCATO della PROPRIETÀ SUPERFICIARIA dei beni pignorati** possa essere definito come:

$$108 \text{ mq} \times \text{€ } 1.250,00 = \text{€ } 135.000,00$$

di cui:

- € 67.500,00 corrispondente alla quota 1/2 di proprietà superficaria dell'Esecutato 1
- € 67.500,00 corrispondente alla quota 1/2 di proprietà superficaria dell'Esecutato 2

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario considerare che i beni pignorati non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il valore di vendita forzata che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene opportuno stabilire in **-20%**.



Pertanto, il VALORE di VENDITA FORZATA della PROPRIETÀ SUPERFICIARIA dei beni pignorati viene determinato in

€ 135.000,00 - 20% = € 108.000,00

di cui:

- € 54.000,00 corrispondente alla quota 1/2 di proprietà superficiaria dell'Esecutato 1
- € 54.000,00 corrispondente alla quota 1/2 di proprietà superficiaria dell'Esecutato 2

In fede.

Treviso, 16 settembre 2024

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Anagrafica esecutati
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Rilievo stato di fatto
- Allegato 4 - Relazione fotografica
- Allegato 5 - Documentazione edilizia
- Allegato 6 - Regolamento del Condominio
- Allegato 7 - Atto di provenienza
- Allegato 8 - Convenzione
- Allegato 9 - Scheda sintetica vendita

