

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 560/2018 R.E., promossa da

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO N° 1 (deceduto)

SOGGETTO ESECUTATO N° 2

SOGGETTO ESECUTATO N° 3

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 6
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 7
5) <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 9
6) <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 10
6.1) <i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 10
6.2) <i>Le iscrizioni</i>	Pag. 11
6.3) <i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 17



7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 17
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 18
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 18
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 19
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 21
8.4)	<i>La descrizione del magazzino</i>	Pag. 22
8.5)	<i>La descrizione della cantina</i>	Pag. 23
8.6)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 23
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 23
10)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 24
11)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 25
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 26
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 27
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 27
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 30
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 31
17)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 33



1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 22/07/2021, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Paola Torresan -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 30/07/2021, lo scrivente accettava l'incarico, dichiarando di attenersi ai "... *quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.*", che non vengono riportati in dettaglio, nel rispetto delle disposizioni contenute nel testo delle "*Linee Guida nelle Procedure di Esecuzione Immobiliare presso Il Tribunale Civile di Treviso*", emanato dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 31/07/2021 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 23/07/2021 la Cancelleria del Tribunale di Treviso comunicava allo scrivente la nomina del Custode Giudiziale ed in



data 31/08/2021 veniva inviata al Custode la documentazione catastale dell'immobile, con richiesta di accesso alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento;

- in data 21/07/2022 è stata inoltrata richiesta di copia del titolo di provenienza all'Archivio Notarile di Treviso e l'amministrazione ha messo a disposizione dello scrivente il documento richiesto in data 28/07/2022;

- in data 25/08/2021 è stata depositata al Comune di Treviso una richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico, al fine di individuare le pratiche edilizie, che hanno portato all'attuale consistenza del fabbricato comprendente le unità da stimare.

Inoltre in data 25/07/2022 si è provveduto ad acquisire dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso una specifica certificazione, dalla quale emergono i residenti presso l'immobile oggetto di valutazione;

- non è stata presentata la consueta istanza all'Amministratore del condominio, poiché è risultato che il condominio viene gestito autonomamente in proprio dai condòmini;

- a seguito di istanza presentata data 12/10/2021 l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha risposto in ordine all'esistenza di contratti di affitto ed è stata ottenuta la risposta in data 15/10/2021, emessa dall'Agenzia stessa.;

- in data 24/08/2021 e 09/09/2022 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso;



- in data 22/07/2022 è stata presentata alla Questura di Treviso una specifica istanza volta a conoscere l'esistenza di eventuali ospitalità presso la consistenza immobiliare oggetto di valutazione, ma l'organo di ordine pubblico non ha fornito alcuna risposta;

- in data 26/09/2022, a seguito dei chiarimenti forniti dai debitori esecutati si è reso necessario un nuovo sopralluogo presso i beni colpiti da pignoramento, per poter accedere al magazzino nel sottotetto ed al magazzino – cantina al piano terra.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'effettivo occupante dell'immobile, per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, il giorno 24/05/2022, ad ore 15,00, lo scrivente si recava presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinto dal civico n° 11 di Via Ugo Bassi, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, in Comune di Treviso, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza del Custode Giudiziale, e di alcuni dei soggetti occupanti l'immobile.

Con il consenso del Custode e degli intervenuti al sopralluogo, lo scrivente poteva eseguire l'accesso alle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza immobiliare.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le



caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un appartamento al piano terra con magazzino al piano secondo (sottotetto) e cantina al piano terra insistenti in ambito del medesimo fabbricato condominiale.

La consistenza immobiliare, che comprende l'unità pignorata, è parte del complesso condominiale accessibile al civico n° 11 della Via Ugo Bassi, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, a Nord della città di Treviso.

La consistenza immobiliare in parola, gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'androne condominiale, sia per quanto



riguarda l'appartamento e la cantina al piano terra, sia per quanto riguarda il magazzino al piano secondo nel sottotetto dell'edificio.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione in ambito condominiale, degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** appartamento e cantina al piano terra con magazzino al piano secondo (sottotetto) di un edificio condominiale identificato dal M.N. 329 sub 24 in Sezione C – Foglio 6 del Comune di Treviso, oltre ad accessori e pertinenze condominiali.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Lotto unico

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Treviso (TV)

Sezione C – Foglio 6

M.N. 329 sub 24 Via Ugo Bassi, piano T - 2° - Cat. A/4 - Cl. 4^ -



	Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale totale	
	mq. 77 - Superficie totale escluse aree scoperte	
	mq. 77 - R.C.€. 278,37 (allegati n° 1);	
	L'appartamento individuato dal M.N. 329 sub. 24 confina a Nord	
	con area scoperta; ad Est con area scoperta; a Sud con altro	
	appartamento del medesimo edificio; ad Ovest con vano scala	
	condominiale, altra unità immobiliare ed area scoperta.	
	La cantina al piano terra confina a Nord con altra cantina; ad Est con	
	altra cantina; a Sud con ingresso – corridoio – androne	
	condominiale; ad Ovest con corridoio condominiale.	
	Il magazzino nel sottotetto confina a Nord con corridoio	
	condominiale; ad Est con altro magazzino; a Sud con muro	
	perimetrale; ad Ovest con lavanderia comune.	
	Ditta catastale:	
	SOGGETTO ESECUTATO N° 1;	
	SOGGETTO ESECUTATO N° 2;	
	SOGGETTO ESECUTATO N° 3.	
	Da esame del titolo di provenienza emerge inoltre che la consistenza	
	immobiliare pignorata partecipa anche alla proprietà, in quota parte	
	millesimale, sui beni comuni dell'edificio come per Legge.	
	Emerge inoltre che è parte comune anche l'area coperta dal	
	condominio e l'area scoperta esterna, di cui il mappale n° 2146 del	
	C.T.	
	La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, fa parte di un	
	edificio condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente	



	identificabile:	
	Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio	
	Servizi Catastali	
	Catasto Terreni (allegati n° 2)	
	Comune di Treviso (TV)	
	Foglio 16	
	M.N. 329 di ha. 0.03.26 - Ente Urbano	
	M.N. 2146 di ha. 0.01.94 - Ente Urbano	
	Il fondo individuato dai mappali n° 2146 (area scoperta) e 329	
	(sedime del fabbricato condominiale) confina a partire da Nord in	
	senso orario con i seguenti fondi: mappale n° 1035; mappale n°	
	1432; via Ugo Bassi; mappale n° 2145.	

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza immobiliare sopra descritta, è pervenuta in capo alla ditta eseguita in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 18/09/2002 n° 48.908 di Rep. Notaio Roberto Ucci di Treviso, ivi registrato in data 27/09/2002 al n° 8130 - serie 1/V - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio
- Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 23/09/2002 al n. 41.581 di Registro Generale e n. 30.022 di Registro Particolare (allegato n° 3);

Si segnala che da esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare il soggetto esecutato n° 1 risulta deceduto in data 01/10/2017 a Vedelago, ove questi era residente al civico n° 19 di via Roma, lasciando eredi la moglie e due figli, tuttavia non risulta presentata la



relativa denuncia di successione e nemmeno risulta presentata una formale accettazione dell'eredità.

Per quanto sopra l'attuale intestazione, desumibile dagli accertamenti ipotecari è la seguente:

SOGGETTO ESECUTATO N° 1 (deceduto) in proprietà per 1/3;

SOGGETTO ESECUTATO N° 2 in proprietà per 1/3;

SOGGETTO ESECUTATO N° 3 in proprietà per 1/3;

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio Rolando Laura aggiornata alla data del 16/11/2018 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 24/08/2021 e 09/09/2022, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 4), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 27/09/2018 n. 8724/2018 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 17/10/2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 36.267

Reg. Part. n. 25.495

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)



Catasto:	Fabbricati	
Sezione C	Foglio 6	Particella: 329 Sub. 24
Natura:	A4	Abitazione di tipo popolare
Consistenza:	vani 5,5	Indirizzo: Via Ugo Bassi
	Piano T. e 2°	
<u>Soggetti a favore:</u>		
•	Soggetto n. 1	
	SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE con sede in	
	Conegliano (TV)	
	Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della	
	proprietà.	
<u>Soggetti contro:</u>		
1.	SOGGETTO ESECUTATO N° 2	
	Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la	
	quota di 1/3;	
2.	SOGGETTO ESECUTATO N° 3	
	Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la	
	quota di 1/3;	
3.	SOGGETTO ESECUTATO N° 1	
	Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la	
	quota di 1/3.	
6.2) Le iscrizioni		
I)	Titolo: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di	
	mutuo del 18/09/2002 n. 48.909 di rep. del Notaio Ucci Roberto	
	Capitale €. 121.368,00	Somma €. 242.736,00



Iscritta a Treviso in data 23/09/2002 ai numeri:

Reg. Gen. n. 41.582 Reg. Part. n. 7.997

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 6 Particella: 329 Sub. 24

Natura: A4 Abitazione di tipo popolare

Consistenza: vani 5,5 Indirizzo: Via Ugo Bassi

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

con sede in Milano (MI)

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della
proprietà.

Soggetti contro:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la
quota di 1/3.

2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la
quota di 1/3;

3. SOGGETTO ESECUTATO N° 3

Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la



	II) Titolo: Atto Pubblico Amministrativo derivante da Ruolo
	esecutivo – Ipoteca Legale del 08/07/2005 n. 394 di rep. di
	Uniriscossioni S.P.A.

	Capitale €. 24.308,96,00	Somma €. 63.667,30
--	--------------------------	--------------------

	Iscritta a Treviso in data 15/07/2005 ai numeri:
--	--

	Reg. Gen. n. 31.519	Reg. Part. n. 7.420
--	---------------------	---------------------

	a carico delle seguenti unità negoziali:
--	--

	<u>Unità Negoziale n. 1:</u>
--	------------------------------

	1.1 Immobile n. 1
--	-------------------

	Comune: L407 – Treviso (TV)
--	-----------------------------

	Catasto:	Fabbricati
--	----------	------------

	Sezione	Foglio 6	Particella: 329	Sub. 24
--	---------	----------	-----------------	---------

	Natura:	A4	Abitazione di tipo popolare
--	---------	----	-----------------------------

	Consistenza: vani 5,5	Indirizzo: Via Ugo Bassi
--	-----------------------	--------------------------

	Soggetti a favore:
--	---------------------------

- Soggetto n. 1

	SS
	SOGGETTO CREDITORE

	con sede in Treviso (TV)
--	--------------------------

	Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/3 della
	proprietà.

	<u>Soggetti contro:</u>
--	--------------------------------

	1. SOGGETTO ESECUTATO N° 3
--	----------------------------

	Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la
	quota di 1/3;





Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la quota di 1/3;	
---	--

IV) Titolo: Ipoteca derivante da Ruolo ed avviso di addebito
esecutivo del 28/11/2016 n. 1553/11316 di rep. di Equitalia
Servizi di Riscossione S.P.A.

Capitale €.	62.376,03	Somma €.	124.752,06
-------------	-----------	----------	------------

Iscritta a Treviso in data 05/12/2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 40.273 Reg. Part. n. 7.335

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 6 Particella: 329 Sub. 24

Natura: A4 Abitazione di tipo popolare

Consistenza: vani 5,5

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

con sede in Roma (RM)

Relativamente all'unità negoziale n. 1, in proprietà per la
quota di 1/3.

Soggetti contro:

3. SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la



	Concessione a garanzia di mutuo del 18/09/2002 n. 48.909 di rep.
	del Notaio Ucci Roberto

	Capitale €. 121.368,00	Somma €. 242.736,00
--	------------------------	---------------------

	Iscritta a Treviso in data 21/07/2022 ai numeri:
--	--

	Reg. Gen. n. 29.698	Reg. Part. n. 5.181
--	---------------------	---------------------

	a carico delle seguenti unità negoziali:
--	--

	<u>Unità Negoziale n. 1:</u>
--	------------------------------

	1.1. Immobile n. 1
--	--------------------

	Comune: L407 – Treviso (TV)
--	-----------------------------

	Catasto:	Fabbricati
--	----------	------------

	Sezione C	Foglio 6	Particella: 329	Sub. 24
--	-----------	----------	-----------------	---------

	Natura:	A4	Abitazione di tipo popolare
--	---------	----	-----------------------------

	Consistenza: vani 5,5	Indirizzo: Via Ugo Bassi
--	-----------------------	--------------------------

	<u>Soggetti a favore:</u>
--	----------------------------------

	• Soggetto n. 1
--	---

	SOGGETTO CREDITORE
--	--------------------

	con sede in Conegliano (TV)
--	-----------------------------

	Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di 1/1 della

	proprietà.

	<u>Soggetti contro:</u>

	4. SOGGETTO ESECUTATO N° 1

	Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la
	quota di 1/3.



5. SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la quota di 1/3;

6. SOGGETTO ESECUTATO N° 3

Relativamente all'unità negoziale n° 1 in proprietà per la quota di 1/3;

6.3) I vincoli accessori e le precisazioni

Dall'esame del titolo di provenienza ed in particolare dall'esame dell'art. 2 dell'atto di compravendita del 18/09/2002, n° 48.908 di Rep. Notaio Roberto Ucci di Treviso, viene specificato che le parti comuni sono costituite da: *“area coperta, area scoperta distinta con il M.N. 2146, ingresso, vano scale, lavanderia al piano secondo, ed inoltre fondazioni, strutture portanti, tubazioni, tetto dell'edificio e quant'altro comune a norma di legge”*

All'art. 4 del titolo di provenienza viene specificato che: *“le porzioni immobiliari sono state compravendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano ed in quello di diritto in cui sono pervenute e sono state fino ad oggi possedute dalla parte venditrice, in virtù del titolo e del possesso e con tutti i relativi diritti accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato ed in particolare con quelle a favore e carico di ciascun condòmino e che si sono venute a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile”.*

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)



Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 31/07/2021.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 16/11/2018 come dalla relazione notarile a firma del notaio Rolando Laura, ed in data 24/08/2021 e 09/09/2022, come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima è parte di un edificio condominiale insistente nella prima periferia Nord della città di Treviso, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, ed insiste in un lotto posto in fregio al lato Nord della via Ugo Bassi ed in fregio al lato Est della via Tommaso Salsa, in corrispondenza quindi dell'intersezione delle due Vie pubbliche.

L'unità immobiliare colpita da pignoramento immobiliare è raggiungibile al civico n° 11 di via Ugo Bassi, dal quale si accede alla consistenza immobiliare attraverso l'area scoperta comune ed il vano scala comune condominiale.

Il sito si colloca in una zona semi periferica della città di Treviso, in un contesto caratterizzato da un'edilizia intensiva oramai saturata nella sua potenzialità edificatoria, posta a circa 1,7 km dalla centrale Piazza dei Signori.



La zona è stata oggetto di un'urbanizzazione caratterizzata da fabbricati costruiti in prevalenza con convenzioni edilizie per soddisfare la forte richiesta di abitazioni dei ceti popolari, riconducibile agli anni '50 e '60 del secolo scorso.

Si tratta di una zona semi periferica, dove si distingue la presenza di fabbricati di vecchia costruzione, in parte ristrutturati e prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti mediamente su quattro e cinque livelli fuori terra.

La posizione, rispetto alla maggiore viabilità comunale e statale, unita ad una comodità di accesso a tutti i servizi pubblici e privati di pubblico interesse, indicano una buona collocazione dell'immobile.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso al centro cittadino di Treviso, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto urbano.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso residenziale condominiale costruito su di una pianta irregolare riconducibile all'accostamento di più figure rettangolari, con modesta disponibilità di area scoperta condominiale.

L'area scoperta è in parte destinata a giardino ed alla viabilità pedonale.

Il fabbricato si pone con il fronte principale, rivolto a Sud ed è separato dalla viabilità pubblica, rappresentata dalla Via Ugo Bassi



da una recinzione costituita da un'inferriata posta su di una muretta in cls.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse ad eccezione del lato Ovest, ove non sono presenti opere di delimitazione.

Il condominio comprende una scala comune a tutti i condomini, accessibile dal fronte Sud, dopo aver superato un androne condominiale; il vano scala non è servito da ascensore.

Sempre al piano terra si trovano dei vani comuni fra cui il locale contatori ed altri vani privati di deposito.

Al piano secondo si trovano un vano chiuso comune utilizzato a stenditoio ed altri vani privati di deposito.

Il fabbricato residenziale si sviluppa complessivamente su tre livelli fuori terra.

Per quanto riguarda la struttura del fabbricato la fondazione risulta eseguita presumibilmente a trave rovescia in calcestruzzo armato su getto di calcestruzzo di ripartizione (magrone); la struttura portante è costituita da murature di laterizio ed i solai sono in latero cemento con sovrastante soletta in c.a. e rete elettrosaldata.

Le parti comuni sono costituite dal vano scala, privo di ascensore in tutti i livelli del fabbricato; da alcuni vani e locali al piano terra quali l'androne del piano terra dotato di porticato esterno, il locale contatori ed il locale stenditoio.

Il fabbricato comprende complessivamente sette unità residenziali ed un'unità commerciale accessibile dal lato Ovest del fabbricato.



8.3) La descrizione dell'appartamento al piano terra

È ora in esame l'alloggio colpito da pignoramento, catastalmente distinto dal mappale n° 329 sub 24.

Si tratta di un alloggio al piano terra lievemente rialzato, accessibile per mezzo di un androne con relativa scala interna condominiale, posta a collegare i ballatoi dei vari piani, dai quali è poi possibile, appunto, accedere alle singole unità immobiliari residenziali.

Il vano scala è formato da un'ossatura in c.a., rivestita da pedate ed alzate in marmo Trani, mentre i ballatoi sono rivestiti in marmette di graniglia.

Attraverso la porta d'ingresso non blindata si viene immessi in un vano d'ingresso della zona giorno, che si prolunga, come disimpegno e corridoio nella zona notte, salvo precisare che il passaggio tra le due diverse zone non è segnato da alcun divisorio o serramento.

L'ingresso funge pure da zona di passaggio, in quanto da tale locale è possibile accedere ad un ampio vano utilizzato a cucina ad Ovest, mentre ad Est è possibile accedere al soggiorno.

Dalla zona giorno, proseguendo lungo il corridoio - disimpegno verso Nord si accede alla zona notte, quest'ultima composta da un bagno e due stanze da letto: stanza matrimoniale ad Est ed una camera media ad Ovest, divise dal bagno.

I pavimenti dei locali dell'appartamento sono tutti in piastrelle di ceramica della medesima foggia e colore; nei locali cucina e bagno sono presenti rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari, precisando che è stata riscontrata la



	presenza di una vasca da bagno, ma manca il bidet.	
	I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.	
	I serramenti interni sono formati da porte in legno a pannello liscio in legno del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro camera e persiane avvolgibili in apposito cassonetto in legno.	
	La dotazione tecnologica dell'unità immobiliare è formata da un impianto di riscaldamento autonomo, ma al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificarne la funzionalità i corpi scaldanti sono formati da logori radiatori in acciaio verniciato.	
	Esiste un impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione.	
	L'impianto elettrico di illuminazione ed idrico risultavano essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente, anzi l'impianto elettrico ha evidenziato alcune segni di bruciature e rotture in corrispondenza di alcune derivazioni.	
	Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in condizioni manutentive pessime, con evidenti manifestazioni di muffa e degrado degli intonaci di alcune pareti.	
	L'altezza utile dei locali dell'appartamento è risultata variabile da m. 2,80 circa a m. 2,83 circa.	
	8.4) La descrizione del magazzino al piano secondo	
	Il magazzino al piano secondo è una parte accessoria dell'unità residenziale, come rilevabile dalla planimetria catastale.	



Si tratta di un locale accessorio destinato a magazzino, dotato di solo accesso pedonale dal corridoio comune, che inizia dallo stenditoio comune verso l'interno ed è comunicante con l'androne condominiale per mezzo di un corridoio comune.

8.5) La descrizione della cantina al piano terra

Al piano terra del condominio si trova un locale di deposito privato. Si tratta di un piccolo vano di minime dimensioni con una porta posta a protezione dell'accesso.

8.6) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale

Da informazioni assunte al sopralluogo è emerso che il condominio non è dotato di amministratore e non è stato pertanto possibile appurare se vi siano situazioni debitorie nei confronti del condominio.

Il soggetto presente al sopralluogo ha riferito che l'ordinaria amministrazione viene gestita in autonomia dai condòmini stessi con turnazioni periodiche nelle incombenze condominiali.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame delle planimetrie catastali confrontate con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 21/11/2017, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono le seguenti superfici calpestabili:

Cucina	mq.	8,14=
Bagno	mq.	3,95=



	Camera	mq.	9,32=
	Camera	mq.	16,07=
	Soggiorno	mq.	17,33=
	Ingresso e disimpegno.	mq.	9,25=
	Cantina	mq:	4,98=
	Magazzino. P. 2°	<u>mq.</u>	<u>4,14=</u>
	T o t a l e	mq.	73,18=

Le superfici lorde commerciali, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, hanno consentito di ottenere la complessiva superficie lorda convenzionale pari a mq. 78,88 circa riferita all'appartamento, la cantina ed il magazzino.

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta ultimato nell'anno 1957.

Successivamente non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da ascrivere ad una classe energetica molto bassa.



11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo del 24/05/2022 lo scrivente ha potuto accertare, che presso la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento risulta residente il solo soggetto esecutato n° 3, come emerge dalla certificazione rilasciata dal Comune di Treviso (allegato n° 5).

Al sopralluogo sono inoltre risultati presenti e domiciliati due soggetti minorenni, che sono stati qualificati allo scrivente come i figli del soggetto esecutato n° 1 deceduto in data 01/10/2017. I successivi accessi, che si sono resi necessari per il completamento dei rilievi, hanno permesso di accertare che presso l'unità immobiliare colpita da pignoramento risulta domiciliata anche la moglie e vedova del soggetto debitore esecutato n° 1.

Le successive ricerche esperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso hanno evidenziato che il nucleo familiare del soggetto debitore esecutato n° 1 deceduto in data 01/10/2017 non risulta censito fra i residenti del Comune di Treviso.

Ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune dei Vedelago (ultima residenza del *de cuius*, soggetto debitore esecutato n° 1) hanno evidenziato che lo stesso risulta deceduto in data 01/10/2017.

Inoltre è emerso che il soggetto esecutato n° 1 è risultato registrato fra i residenti del Comune di Vedelago con tutto il proprio nucleo familiare fino al giorno 30/09/2017 (allegato n° 6).

Successivamente il nucleo familiare è stato cancellato dai residenti



del Comune di Veduggio per irreperibilità.

L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato l'esistenza di alcun contratto opponibile (allegati n° 7).

Per quanto riguarda le eventuali dichiarazioni di ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione, lo scrivente ha dovuto registrare che dal servizio offerto dalla Questura di Treviso, su delega del Comune di Treviso, non è pervenuto alcun riscontro alla richiesta inviata con p.e.c. del 22/07/2022 indirizzata all'organo di ordine pubblico.

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Posto che gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere in proprietà a tre soggetti esecutati, uno dei quali è deceduto lasciando eredi la moglie e due figli minori e rilevato che il pignoramento riguarda la quota dell'intero della proprietà, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano terra con magazzino a cantina al piano terra e locale di deposito nel sottotetto in ambito di un edificio condominiale costruito su tre livelli fuori terra insistente in zona residenziale nel quartiere di Santa Maria del Rovere, a Nord del centro della città di Treviso;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
- che la natura condominiale non consente il frazionamento della



consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;

- che l'immobile è risultato occupato di fatto dal nucleo familiare del soggetto debitore esecutato n° 1 e da soggetti terzi estranei al presente procedimento coattivo;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Treviso, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "B2/174" definita come "*parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada.*", disciplinata dall'art. 58 delle N.T.O.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Gli accertamenti esperiti presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, hanno consentito l'individuazione di due pratiche edilizie oltre alla pratica di abitabilità con riferimento all'immobile, che comprende le unità immobiliari colpite da pignoramento.

Il fabbricato condominiale a destinazione residenziale è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 20/28-57 del 11/11/1957 - prot. gen. n°



	23794 rilasciata alla ditta Wilma Ortica per lavori di costruzione	
	di un nuovo fabbricato (allegato n° 8);	
	I lavori di costruzione del fabbricato iniziarono in data 15/07/1957 e	
	vennero ultimati in data 24/06/1958 con il rilascio del nulla osta	
	all'abitabilità (allegato n° 9)	
	Successivamente risultano rilasciate dal Comune di Treviso i	
	seguenti titoli edilizi:	
	• Concessione edilizia n° 7/19-74 del 21/05/1974 per lavori di	
	rifacimento della copertura (allegato n° 10);	
	• Concessione edilizia n° 14/24-75 del 04/08/1975 per lavori di	
	costruzione di una terrazza (allegato n° 11).	
	Da esame dei titoli edilizi sopra riportati e dal confronto con la	
	consistenza immobiliare colpita da pignoramento è emerso che	
	soltanto il titolo edilizio originario riguarda direttamente l'immobile	
	oggetto di valutazione.	
	Da confronto tra lo stato di fatto come rilevato al sopralluogo ed i	
	grafici progettuali originari è emerso che vi sono alcune difformità:	
	sono state pertanto rilevate difformità prospettiche dovute alla	
	mancaza di una finestra presente nei grafici di progetto sul	
	prospetto Nord, errato posizionamento di due finestre sul prospetto	
	Est, e difformità nel posizionamento delle partizioni interne.	
	Per quanto sopra esposto, l'unità immobiliare oggetto della presente	
	non può essere considerata conforme sia sotto l'aspetto urbanistico,	
	che quello catastale, poiché le difformità, peraltro modeste,	
	necessitano di regolarizzazione.	



Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili, ad avviso di chi scrive, con una pratica edilizia e con la relativa variazione catastale con una spesa quantificabile in €. 5.000.00= circa, somma comprensiva di accessori, sanzioni e di spese tecniche.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi subordinano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative, previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale



disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

15) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'Agenzia Virgilio Casa di Treviso propone la vendita di un appartamento abitabile benché di vecchia costruzione in via Comunale delle Corti con due camere, bagno, cucina e pranzo – soggiorno e con box auto ad un prezzo unitario di €. 686,00/mq. circa e l'agenzia L'arte di abitare Sud propone un appartamento di vecchia costruzione con ampio soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni e con box doppio ad un prezzo unitario di €. 675,00/mq. infine l'agenzia Team Consulting propone la vendita di un appartamento di tre camere due bagni da ristrutturare in Santa Maria del Rovere ad un prezzo unitario pari ad €. 690,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti di vecchia costruzione, ovvero realizzati negli ultimi 50/70 anni, ma in sufficienti condizioni manutentive, esprimono un prezzo unitario



medio di €. 683,00/mq. circa, sul quale necessita operare un abbattimento di circa il 10% in sede di trattativa.

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo economico in zona semicentrale C2 in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.350,00/mq. ed un massimo di €. 1.550,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile, pari a 64 anni circa, e le scadenti condizioni manutentive dello stesso.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 600,00= per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano terra di un fabbricato privo di ascensore con magazzino pertinenziale al piano terra e con ripostiglio pertinenziale al piano secondo, in ambito di un edificio condominiale di sessantaquattro anni insistente nella frazione di Santa Maria del Rovere, a Nord del centro della città di Treviso;
- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento, tuttavia non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto;



	- la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive generali scadenti;	
	- che un eventuale intervento di ristrutturazione può avere costi variabili fra €. 300,00 ed €. 500,00 per mq.	
	- che il condominio non è dotato di ascensore e non esiste un box auto;	
	- lo scrivente ha accertato la sussistenza di difformità che necessitano di sanatoria edilizia.	
	tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:	
	- Appartamento esattamente identificato al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 78,08 circa x	
	€. 600,00	€. 46.848,00
	- A detrarre la spesa presunta per i costi di sanatoria edilizia, che dovrà sostenere l'aggiudicatario e per la variazione catastale	€. 5.000,00
	Restano	€. 41.848,00
	A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:	
	- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se	



	non dietro specifica richiesta al Custode;	
	- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed	
	il pieno possesso della proprietà non avviene	
	contestualmente al pagamento del prezzo di	
	aggiudicazione;	
	- la mancanza di garanzia sui vizi che	
	potrebbero essere rinvenuti, o emergere,	
	dopo l'aggiudicazione.	
	Per quanto sopra, si detrae dal valore appena	
	sopra determinato il seguente importo: €.	
	41.848,00 x 25%=	€. 10.462,00
	Valore per la vendita forzata	€. 31.386,00
	somma che si arrotonda ad €.	31.000,00=, diconsi Euro
	trentunomila=.	

17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

	Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare,	
	in data 09/09/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni	
	Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre	
	parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della	
	nomina a C.T.U.	
	Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta	
	elettronica del 13/09/2022, a trasmettere al creditore esecutante	
	procedente ed al custode giudiziale la copia dell'elaborato peritale,	
	fissando il termine ultimo la data del 27/09/2022, per far pervenire le	
	eventuali osservazioni da parte degli aventi titolo.	



Si precisa che non è stato possibile consegnare alle parti eseguite la copia del presente elaborato peritale, con l'eccezione della copia fornita alla vedova del soggetto debitore esecutato n° 1.

Allo spirare del termine assegnato per produrre le osservazioni, non è pervenuta alcuna osservazione.

18) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetria dell'u.i.;
2. Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Atto di compravendita del 18/09/2022 n° 48.908 di repertorio del Notaio Dott. Roberto Ucci di Treviso;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Certificato dell'Ufficio Anagrafe di Treviso;
6. Certificato dell'Ufficio Anagrafe di Veduggio;
7. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate per sussistenza contratti;
8. Concessione Edilizia n° 20/28-57 del 11/11/1957 - prot. gen. n° 23794 con progetto;
9. Pratica di abitabilità;
10. Concessione Edilizia n° 7/19-74 del 21/05/1974 con progetto;
11. Concessione Edilizia n° 14/24-75 del 04/08/1975;
12. Allegato fotografico.

Treviso, 28 settembre 2022

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

