

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

UDIENZA DEL 15/03/2023

Esecuzione Immobiliare n. 255/2021

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 23 marzo 2022 dal G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, notificata al sottoscritto in data 14 ottobre 2022 dal G.E. dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 19 ottobre 2022, nella causa di esecuzione immobiliare n. 255/2021 promossa da: **Intesa San Paolo spa***

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>



6 – <i>Servitù riscontrate</i>	<i>Pag. 8</i>
7 – <i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag. 8</i>
8 – <i>Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag. 8</i>
9 – <i>Attestato Prestazione Energetica</i>	<i>Pag. 11</i>
10 – <i>Disponibilità degli immobili</i>	<i>Pag. 12</i>
11 – <i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	<i>Pag. 12</i>
12 – <i>Potenzialità edificatoria residua</i>	<i>Pag. 12</i>
13 – <i>Verifica della conformità urbanistica</i>	<i>Pag. 13</i>
14 – <i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	<i>Pag. 13</i>
15 – <i>Rapporti Dare/Avere Condominio</i>	<i>Pag. 15</i>
16 – <i>Metodi di stima</i>	<i>Pag. 17</i>
17 – <i>Valutazione degli immobili</i>	<i>Pag. 18</i>

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 255/21 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un condominio denominato "BARBARA" formato da un unico corpo e più ingressi comuni, dotato di aree e spazi comuni anche ad uso pubblico, a destinazione mista residenziale - commerciale ed attualmente composto da complessivi 44 appartamenti di cui alcuni con corte esclusiva, 8 negozi, 1 ufficio/studio ed al piano interrato 51 garage e 2 magazzini; ubicato nei pressi del centro storico del Comune di Casier, accesso da Piazza San Pio X civico n. 2/B e nello specifico:



- **appartamento** al piano terra con accesso da vano scale comune di complessivi circa 47,90 mq lordi, dotato di **scoperto esclusivo** di pertinenza di 82,00 mq catastali , comunicante con l'area comune;

- **garage** di pertinenza al piano interrato di ca. 21,90 mq lordi con accesso da rampa e area di manovra comune;

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ed ad sensi dell'art. 1117 del C.C. quali ingresso, vano scale, camminamenti e portici di cui alcuni ad uso pubblico, aree scoperte e lastrici solari, corsia di manovra e rampe carrabili, locali tecnici.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di IVG, il quale comunicava l'irreperibilità degli esecutati. A seguito delle opportune istanze per l'accesso tramite la forza pubblica, si procedeva soltanto in data 30/01/2023. Si è quindi proceduto al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Casier la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso, alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in



essere ed infine si è reso necessario interpellare l'amministratore di condominio per risalire alle spese condominiali ed eventuali pendenze, tabelle millesimali e regolamento di condominio.

Osservazione alla documentazione agli atti:

Nell'atto di pignoramento non vengono indicate le parti comuni del fabbricato accatastate con la partita speciale di Bene Comune Non Censibile, descritti al successivo cap. 2 ed indicati anche nell'atto di provenienza.

Per loro natura tali beni forniscono servizi comuni alle unità immobiliari ordinarie, sono quindi privi sia di autonoma capacità reddituale sia di intestazione.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 18/11/2022, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Casier sez. B fg. 1

mapp. 275 sub 37 graffato con il sub 38 - cat. A/2 cl. 2, vani 3 – sup. cat. 53 mq, escluse aree scoperte 48 mq - R.C.€ 325,37 – Piazza San Pio Decimo n. 2/B – piano T – **appartamento con corte esclusiva**

Bene 2

C.F. Comune di Casier sez. B fg. 1

mapp. 275 sub 111 - cat. C/6 cl. 5, cons. 21 mq – sup. cat. 22 mq - R.C.€ 57,48 – Piazza San Pio Decimo n. 2/B – piano S1 – **garage**

Oltre alla quota di comproprietà ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in



particolare:

- **mapp. 275 sub 7 B.C.N.C** – vano scale e lastrico solare;
- **mapp. 275 sub 10 B.C.N.C** – parcheggio di uso pubblico;
- **mapp. 275 sub 11 B.C.N.C** – portico di uso pubblico;
- **mapp. 275 sub 12 B.C.N.C** – portico e corsia di accesso comune;
- **mapp. 275 sub 13 B.C.N.C** – portico comune;
- **mapp. 275 sub 14 B.C.N.C** – area scoperta di mq 2379;
- **mapp. 275 sub 15 B.C.N.C** – area scoperta di mq 222;
- **mapp. 275 sub 16 B.C.N.C** – corsia di manovra, rampa e vani scale;
- **mapp. 275 sub 17 B.C.N.C** – locale tecnico comune;
- **mapp. 275 sub 18 B.C.N.C** – vasca antincendio;

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà;

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 275 su cui insiste l'immobile, è altresì censito al CT foglio 9 mapp. 275 Ente urbano di mq. 5880 (**all. n. 02 visura C.T.**).

Criticità: *non risultano importanti difformità di carattere urbanistico/catastale.*

La superficie indicata dell'area scoperta esclusiva è catastale, si evidenzia che la rappresentazione grafica non rispecchia esattamente lo stato dei luoghi (vedi cap. 14)

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il fabbricato nel suo complesso mapp. 275, confina a nord-ovest con la via pubblica, a nord-est con il mapp. 1232, a sud-est con i mapp.li 1245, 705, 704,



487, 484 e 483, a sud-ovest con la via pubblica e il mapp. 1233. (**all. n. 03 estratto di mappa**)

L'appartamento con corte esclusiva ubicato al piano terra, confina a nord con i sub 39 e 7; ad est con i sub 35 e 36 a sud e ad ovest con il sub 14; il **garage** al piano interrato confina a nord con il sub 16, ad est con il sub 112, a sud con il terrapieno e ad ovest con il sub 110. (**all. n. 01.2 elaborato planimetrico**)

4) **ATTO DI PROVENIENZA**

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti agli esecutati per la quota di una metà ciascuno in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita in data 20 novembre 2006 n. 7996 di rep. Notaio Edoardo Bernini in Montebelluna, trascritto a Treviso il 25/11/2006 ai nn. 58421/33594, con cui venivano acquistati i mapp. 275 sub 37 graff. sub 38 e il sub 111 oltre ai beni comuni. (**all. n. 04**)

5) **TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 07/07/2021 **Reg. Gen.** 27860 **Reg. Part.:** 19129

A FAVORE :

INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, c.f.: 00799960158 per l'intera quota di proprietà

Comune di Casier

Catasto Fabbricati sez. B fg. 1



mapp. 275 sub 37 graff. con sub 38, nat. A/2, cons. 3 vani, via Principale;

mapp. 275 sub 111, nat. C/6, cons. 21 mq, via Principale;

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà;

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

Data: 25/11/2006 **Reg. Gen.** 58422 **Reg. Part.:** 15056

A FAVORE:

VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in
Montebelluna, c.f.: 00208740266 per l'intera quota di proprietà

Totale: € 243.000,00 **Capitale:** € 135.000,00

Comune di Casier

Beni oggetto di esecuzione

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà;

2) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 30/10/2013 **Reg. Gen.** 31613 **Reg. Part.:** 4460

A FAVORE:

CONDOMINIO BARBARA con sede in Casier, c.f.: 94083370265

Totale: € 10.000,00 **Capitale:** € 5.862,00

Comune di Casier

Beni oggetto di esecuzione



A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà;

6) SERVITU' RISCOstrate

Nell'atto di provenienza si trasferisce l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva, ed in particolare con le servitù tecnologiche derivanti dalla struttura condominiale dichiarando inoltre:

- le aree scoperte mappali 275 sub 10 e 11 seppur di proprietà condominiale sono asservite ad uso pubblico;
- che le aree scoperte che sono di proprietà esclusiva, in caso di demolizione del fabbricato non attribuiranno ai rispettivi proprietari alcun diritto di ricostruzione se non quello derivante dalla quota di comproprietà.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 18/11/2022 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 09/08/2021 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando variazioni, pertanto le medesime risultano aggiornate al **18/11/2022** come da elenchi sintetici delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Aspetti generali del compendio: L'immobile in oggetto è riconducibile ad un



appartamento al piano terra dotato di area scoperta di pertinenza e garage, facente parte di un complesso condominiale denominato “BARBARA” composto da più vani scala, che sorge nei pressi del centro storico di Casier a poche centinaia di metri dal porto di Casier sulle sponde del fiume Sile, e precisamente in Piazza San Pio X al civico n. 2/B. La zona risulta ben servita sia da servizi pubblici (scuola primaria, farmacie, ecc..) e commerciali sia dal trasporto pubblico tramite il passaggio dell’autobus urbano; altra peculiarità positiva è la vicinanza alla rinomata e caratteristica “Restera”.

Il complesso – piano di recupero “ex Consorzio Agrario” - è stato realizzato alla fine degli anni 90’ a destinazione mista residenziale e commerciale dotato di portici ad uso pubblico correnti lungo le due strade adiacenti. Si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato, dotato di aree comuni e altre di proprietà esclusiva, è costituito da 6 distinti vani scale di accesso ai piani, con relativi ascensori oltre ad una rampa carrabile. Realizzato con struttura portante (pilastri e solai) in latero-cemento, tamponature in muratura, scale e vano ascensore in c.a., tetto a falde e manto di copertura in coppi, esternamente finito con intonaco e tinteggiato.

Il condominio risulta recintato con rete metallica e siepe solo sul lato est a confine con le altre abitazioni, mentre i prospetti sud, ovest e nord, ove è presente il portico ad uso pubblico, sono comunicanti con la strada e le aree destinate a verde e parcheggi pubblici. L’accesso pedonale ai piani, tramite i vano scale, avviene dalle diverse entrate ubicate sotto il portico, l’ingresso carrabile e all’area di parcheggio comune interna, avviene sia da Piazza S.Pio X sia da Via Principale, tramite dei portali (sottoportici) dotati di sbarra elettrica



e da cancelli metallici. L'area comune, pavimentata parte in betonelle drenanti e parte asfaltata, è adibita a camminamenti, parcheggi comuni e area di manovra anche per l'accesso al piano interrato, oltre ad una piccola area a verde. Sono presenti inoltre le suddivisioni con recinzioni metalliche delle aree ad uso esclusivo delle unità al piano terra. **(foto dalla n. 01 alla n. 08)**

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo assieme risulta in sufficienti condizioni manutentive, mai oggetto di riqualificazione, non presentando comunque fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

Lotto unico bene 1:

Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso da vano scale comune, così composto: monocale con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera singola, sviluppante una superficie lorda di circa 47,90 mq, con altezza interna media di circa 3,00 ml, e dotato di scoperto esclusivo di 82,00 mq catastali. La zona giorno, disimpegno e bagno risultano pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti in bagno e nell'angolo cottura, la camera è pavimentata in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera e scuri in legno, il portoncino di ingresso blindato. Sono presenti gli impianti (autonomi) elettrico, idrico, impianto termico a pavimento e scaldavivande nel bagno con caldaia a gas (ubicata nel disimpegno), impianto di condizionamento a split con macchina esterna, videocitofono ed è presente un rubinetto dell'acqua anche esternamente sull'area scoperta di pertinenza. Essendo l'immobile in stato di abbandono da diversi anni, non è stato possibile visionare i documenti riferiti



agli impianti ne tanto meno verificare la manutenzione periodica della caldaia.

Gli impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca di agibilità dell'immobile.

L'appartamento si presenta comunque in discreto stato manutentivo a livello di finiture ed infissi, riscontrando lievi segni di muffa dovuti ad una carente aerazione, abbisognando di un intervento ordinario visto il suo stato di abbandono.

L'area scoperta esclusiva ha accesso diretto dalla zona giorno ed è comunicante con l'area comune condominiale, recintata ma priva di cancelletto. Risulta pavimentata interamente con betonelle drenanti e recintata con rete metallica.

(foto dalla n. 09 alla n. 20)

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano interrato con accesso dall'area di manovra comune, sviluppante una superficie lorda di circa 21,90 mq e con altezza media di circa 2,40 m. Pavimentato in battuto di cemento e dotato del solo impianto elettrico, l'accesso carrabile avviene tramite basculante in lamiera. **(foto dalla n. 21 alla n. 24)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casier non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **medi**. Si presuppone quindi che



l'immobile possa rientrare in una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, appartamento e garage, sono attualmente abbandonati e per entrarvi si è dovuto procedere ad accesso forzato tramite l'ausilio di fabbro autorizzato. Si è riscontrata la presenza di tutto il mobilio (cucina, divano, letto, mobili vari, ecc...) ed effetti personali degli esecutati.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Treviso – prot. di ingresso n. 3522 del 10/01/2023 – **non risultano attivi** contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 06** comunicazione Ag. Entrate)

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Casier)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Casier all'interno della **ZTO B n. 74 – zone totalmente o parzialmente edificate** disciplinata dall'art. 22 delle NTO vigenti, oltre ad essere ricompresi all'interno del **vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004** – Parco naturale Regionale del Fiume Sile disciplinato dall'art. 59 delle NTO. Inoltre dalla tavola dei vincoli, gli immobili rientrano in **aree a rischio idraulico** (Piano di Assetto Idrogeologico) disciplinate dall'art. 41 delle NTO.

(all. n. 07 Estratto tavola PI e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.



13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Casier)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Concessione Edilizia n. 97/079 del 16/01/1998 per la nuova edificazione area ex consorzio agrario; **(all. n. 08.1)**
- Concessione Edilizia n. 97/079/VR2 del 24/09/1999 in variante per modifiche interne alla CE 97/079; **(all. n. 08.2)**
- Concessione Edilizia n. 97/079/VR3 del 11/09/2000 in variante per modifiche alla CE 97/079; **(all. n. 08.3 elaborati grafici)**
- Concessione Edilizia n. 97/079/VR4 del 28/05/2001 in variante per modifiche alla CE 97/079; **(all. n. 08.4)**
- Concessione Edilizia n. 97/079/VR5 del 28/05/2001 in variante per modifiche alla CE 97/079; **(all. n. 08.5)**
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità prat. n. 97/079.1 e prat. 97/079.2 in data 09/07/2001; **(all. n. 08.6)**

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non*



*pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e dall'art. 34 bis del T.U. comma 1.*

Dal confronto tra i risultati del rilievo e gli elaborati dei progetti assentiti, e pur tenendo conto delle approssimazioni grafiche tipiche dei progetti dell'epoca, non sono emerse difformità tali da dover necessitare pratiche edilizie di sanatoria. **(vedi grafico sovrapposizione all. n. 09)**

Dalla verifica delle planimetrie catastali, le stesse rappresentano correttamente il dimensionamento e la compartimentazione dell'abitazione e del garage.



Invece, per quanto riguarda il sedime dell'area scoperta esclusiva identificata con il graffato sub 38, lo stesso non corrisponde esattamente a quanto rilevato sul posto. Per la regolarizzazione si dovrà provvedere con pratica al Catasto Fabbricati a livello condominiale in quanto riguarda anche le parti comuni.

Tale incombenza risulta ininfluenza ai fini della presente procedura.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio Palladio Amministrazioni snc, lo stesso in data 31/01/2023 comunicava i seguenti dati:

1. le spese annue di gestione ammontano a circa € 600,00 e non risultano spese straordinarie già deliberate;
2. ad oggi risultano le seguenti pendenze riferite all'ultimo biennio:
 - a. anno 2022/2023: 588,38 euro;
 - b. anno 2021/2022: 603,40 euro;
3. il debito complessivo all'oggi ammonta ad € 12.605,00.

Produceva inoltre estratto delle tabelle millesimali che si riassumono:

- TAB. 1 **scala sub 4**: Ripartizione spese per intervento su lastrico solare sub. 111 (garage): 1,983/1.000,00 mill.
- TAB. 2 **scala sub 5**: Ripartizione spese per intervento su lastrico solare sub. 111 (garage): 1,983/1.000,00 mill.
- TAB. 3 **scala sub 6**: Ripartizione spese per intervento su lastrico solare sub. 111 (garage): 1,983/1.000,00 mill.
- TAB. 4 **scala sub 7**: Ripartizione spese per intervento su lastrico solare
 - sub. 37 (app.): 30,368/1.000,00 mill.
 - sub. 37 (app.): 17,344/1.000,00 mill.



sub. 111 (garage): 1,962/1.000,00 mill.

- TAB. 5 **scala sub 8**: Ripartizione spese per intervento su lastrico solare

sub. 111 (garage): 0,944/1.000,00 mill.

- TAB. 6 **scala sub 9**: Ripartizione spese per intervento su lastrico solare

sub. 111 (garage): 1,983/1.000,00 mill.

- TAB. 8 ripartizione spese di pulizia, manutenzione inerenti il parcheggio, i portici e l'area scoperta (**sub 10-11-13-15**):

sub. 37 (app.): 13,149/1.000,00 mill.

A seguito di controlli sulla documentazione inviata, in data 07/02/2023 l'amministratore produceva una ulteriore tabella:

- TAB. 1 di proprietà delle parti comuni a tutte le unità; ripartizione spese di pulizia, manutenzione inerenti il portico e corsia di accesso, locale tecnico e area scoperta (**sub 12-14-17**):

sub. 37 (app.): 11,603/1.000,00 mill.

sub. 111 (garage): 1,750/1.000,00 mill.

(all. n. 10 estratti tabelle millesimali, regolamento di condominio, mail comunicazione amministratore)

* * * * *

Si evidenzia che nell'atto di provenienza allegato ed indicato al cap. 4, viene menzionata la "TABELLA 1 (tabella di proprietà) annessa al regolamento" indicando i seguenti millesimi:

- per l'unità mapp. 275 sub 37:	11,753/1000 mill.
- per l'unità mapp. 275 sub 111:	<u>1,773/1000 mill.</u>
per complessivi	13,526/1000 mill.



16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali la sua ubicazione in zona residenziale e ben servita, esclusivo. Gli elementi decrementali risultano essere principalmente la vetustà dello stesso, la conformazione dell'unità oggetto della presente stima, che di fatto risulta un monocale dotato di una camera singola, oltre alla necessità di interventi di manutenzione ordinaria dovuti allo stato di abbandono.

Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e



professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come gli immobili presi in esame non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi.** Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1:

C.F. Comune di Casier sez. B fg. 1

mapp. 275 sub 37 graffato con il sub 38 - cat. A/2 cl. 2, vani 3 – sup. cat. 53 mq, escluse aree scoperte 48 mq - R.C.€ 325,37 – Piazza San Pio Decimo n. 2/B – piano T – **appartamento con corte esclusiva**

Bene 2:

C.F. Comune di Casier sez. B fg. 1



mapp. 275 sub 111 - cat. C/6 cl. 5, cons. 21 mq – sup. cat. 22 mq - R.C.€

57,48 – Piazza San Pio Decimo n. 2/B – piano S1 – **garage**

I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

Rapporti mercantili:

sup. comm. appar. PT mq 47,90 x 1 = 47,90 mq

sup. comm. garage PS1 mq 21,90 x 0,5 = 10,95 mq

sup. comm. giardino mq 82,00 x 0,15 = 12,30 mq

Totale 71,15 mq

Valore di stima all'oggi: = 71,15 mq x 1.100,00 €/mq = **€ 78.265,00**

considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) spese condominiali ultimo biennio **€ 1.191,78**

Più probabile valore di mercato all'oggi € 77.073,22

2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% **€ 15.414,64**

Valore vendita forzata € 61.658,58

arr.ti a € 61.700,00 (diconsi euro sessantunomilasettecento/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 06/02/2023

L'E.S.

- geom. Antonio Meo –

Firmato digitalmente



Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF, elaborato planimetrico ed elenco sub

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Informazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto PI, e NTO

All. doc. 08.1 Concessione n. 97-079 del 1998

All. doc. 08.2 Concessione n. 97-079 VR 2 del 1999

All. doc. 08.3 Concessione n. 97-079 VR 3 del 2000 ed elaborati grafici

All. doc. 08.4 Concessione n. 97-079 VR 4 del 2001

All. doc. 08.5 Concessione n. 97-079 VR 5 del 2001

All. doc. 09 Grafico sovrapposizione rilievo e progetti assentiti

All.doc. 10 Tabelle millesimali, req. condominio e comunicazione. Amm.re

All.doc. 11 Documentazione fotografica

