

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 321/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola TORRESAN**

promossa da

[REDACTED]

*tramite la procuratrice*

[REDACTED]

***Creditore procedente - (con Avv. Giuseppe Alessio)***

contro

[REDACTED] *e* [REDACTED]

***Esecutati - (non costituiti)***

\* \* \* \* \*

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

**INDICE**

<b>1. Incarico .....</b>	<b>pag. 3</b>
1.1. Estremi della procedura e dell'incarico .....	
1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti .....	
1.3. Modalità di espletamento dell'incarico .....	
1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima .....	
<b>2. Individuazione degli immobili e della proprietà .....</b>	<b>pag. 9</b>
2.1 Individuazione generale .....	
2.2 Individuazione catastale .....	
2.3 Confini .....	
2.4 Intestazione della proprietà e provenienza .....	



**3. Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso ..... pag. 11**

3.1 Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli .....

3.2 Limitazioni, vincoli e servitù .....

3.3 Stato di possesso degli immobili .....

3.4 Oneri e pesi di carattere economico .....

**4. Descrizione ed analisi degli immobili ..... pag. 13**

4.1. Descrizione generale .....

- Localizzazione e confini .....

- Tipologia e dimensioni .....

- Finiture ed impianti .....

- Stato di conservazione .....

- Certificazioni relative agli immobili .....

- Attestato di Prestazione Energetica .....

- Altre note meritevoli di segnalazione .....

4.2. Destinazione urbanistico-edilizia .....

4.3. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia .....

- Atti amministrativi .....

- Documentazione catastale .....

- Conformità delle opere alla documentazione depositata .....

- Conclusioni .....

4.4. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti .....

**5. Stima dei valori degli immobili ..... pag. 17**

5.1. Stima del valore di mercato .....

- Valutazione analitica delle consistenze .....

- Calcolo superfici commerciali .....



- Individuazione dei parametri unitari di riferimento .....

- Determinazione dei valori .....

5.2 Stima del valore di vendita forzata .....

**6. Allegati ..... pag. 21**

\* \* \* \* \*

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

### **1. INCARICO.**

#### **1.1 - Estremi della procedura e dell'incarico.**

In data 08.08.2023 veniva notificato all'esecutato (deposito presso casa comunale) l'Atto di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso Rep. n. 5743/2023 del 04/08/2023 successivamente trascritto presso L'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 2012/07/2024o in epigrafe in cui compaiono, contro l'esecutato i seguenti soggetti:

- **creditore procedente:** [REDACTED] (c.f. e p.iva: [REDACTED]) con sede a Bologna (BO) in Via Beverara n.19 in qualità di procuratrice speciale di [REDACTED] (c.f. e p.iva: [REDACTED]) con sede a Napoli (NA) in via Santa Brigida n.39 Verona.

- **ulteriori creditori intervenuti:** non risultano altri creditori intervenuti.

Con decreto in data 12/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe dott.ssa Paola Torresan ritenuta, tra l'altro, la necessità di procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, nominava quale esperto stimatore per la redazione della stima ex art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. lo scrivente Pietro Mascherin (c.f.: [REDACTED]) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848



dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. Industriale, fissava quale data per l'udienza di comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. il giorno 05/03/2025 ad ore 10,10.

### **1.2 - Assunzione dell'incarico e quesiti.**

In data 12/07/2023, lo scrivente perito provvedeva ad accettare formalmente l'incarico depositando per via telematica il relativo giuramento.

I quesiti posti all'esperto stimatore sono quelli contenuti nella nota "*Chiarimenti relativi all'art.173 bis disp.att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L.n. 83/2015*" redatta dal Tribunale di Treviso allegata al decreto di nomina e qui riportata in allegato. In sintesi viene chiesto al perito stimatore di: 1) verificare la completezza e la precisione della documentazione agli atti recuperando eventualmente quella mancante e ritenuta necessaria per l'esatta individuazione del bene, della sua consistenza e del suo stato giuridico, quali il titolo di provenienza, le descrizioni e le mappe catastali, le indagini ipocatastali aggiornate, il certificato di destinazione urbanistica (per i terreni), ecc.; 2) verificare l'esattezza dei dati contenuti nel pignoramento e se gli stessi consentono una individuazione certa ed univoca del bene pignorato evidenziando eventuali contraddizioni e/o imprecisioni; 3) previo accesso concordato con il custode all'immobile pignorato descriverne dettagliatamente la posizione (città, indirizzo, numero civico, scala, piano e interno), l'esatta individuazione catastale, eventuali pertinenze ed accessori, la partecipazione a parti comuni, le caratteristiche interne ed esterne, la superficie netta e quella lorda commerciale, le caratteristiche delle finiture e degli impianti, lo stato di manutenzione e conservazione, ecc.; 4) indicare la destinazione urbanistica



della zona e verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile (compresa la sussistenza del certificato di agibilità) nonché l'eventuale presenza di opere abusive nel caso indicando possibilità, modalità e costi della loro regolarizzazione; 5) procedere, ove necessario e dopo segnalazione ed autorizzazione da parte del giudice, alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale; 6) indicare l'eventuale insistenza sugli immobili di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, demaniali, usi civici, ecc. evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 7) ai sensi dei commi 376, 377 e 378 della legge n.178/2020 accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel qual caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato; 8) accertare se sull'immobile insistono diritti di abitazione e/o occupazione legittimamente opponibili alla procedura e, in caso positivo, indicarne tipologia, durata e scadenza; 9) accertare la sussistenza di oneri o vincoli di natura condominiale indicandone eventualmente la consistenza; determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c.; effettuare opportuna e completa documentazione fotografica dell'immobile; 10) verificare, specie nel caso il bene sia pignorato solo *pro quota*, se lo stesso risulti comodamente e convenientemente divisibile in più lotti ed eventualmente con quali accortezze e/o vincoli; 11) determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. specificando le modalità utilizzate per il calcolo e per le eventuali diminuzioni.

### **1.3 - Modalità di espletamento dell'incarico.**

A seguito dell'assunzione dell'incarico lo scrivente perito ha proceduto in primo



luogo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. riscontrando la parziale carenza della stessa.

In particolare riscontrava come i certificati ventennali allegati alla procedura non si potevano ritenere sufficientemente precisi in quanto aggiornati al 20/09/2023.

Riscontrava altresì la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione) e l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione tecnica (planimetrie catastali, progetti comunali, concessioni edilizie, ecc.) peraltro necessaria per la precisa individuazione della consistenza e della legittimità e congruità dello stato di fatto alla normativa urbanistico edilizia e l'eventuale sussistenza di vincoli di natura ambientale, storica e paesaggistica.

Ad ultimo rilevava l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione relativa ad eventuali oneri e pesi di carattere economico (per esempio spese condominiali insolute) e/o a obbligazioni di carattere giuridico (contratti di affitto e/o comodato legalmente opponibili, diritti di prelazione, ecc.).

Data la mancanza o l'inadeguatezza della documentazione sopra descritta lo scrivente si attivava per il suo recupero e/o aggiornamento in particolare effettuando:

- in data 01/08/2024 e 04/12/2022 accesso presso l'Archivio Notarile di Milano per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui gli esecutati sono entrati in possesso dell'immobile;
- in data 02/09/2024 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate per immobile e/o soggetto, estratti di mappa, planimetrie catastali, eventuali elaborati planimetrici con elenco e dimostrazione subalterni);



- in data 01/08/2024, accesso agli uffici dell’Agenzia delle Entrate - (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per la verifica e l’aggiornamento delle *visure ipotecarie* agli atti;
- in data 09/09/2024 e 28/10/2024 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed “Urbanistica” del comune di Treviso per la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell’immobile e recupero della documentazione tecnica relativa al progetto autorizzato;

A seguito dell’attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data 19/12/2024 previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato l’accesso presso l’immobile oggetto di esecuzione;
- in data 17/02/2025, redatta ed ultimata la perizia l’invio di copia dell’elaborato e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori precedenti e/o intervenuti, debitore, anche se non costituito, ed al custode) con l’invito a far pervenire eventuali note di osservazione entro il termine non superiore ai **quindici** giorni ;
- in data 04/03/2025, non avendo ricevuto osservazioni, *prima dell’udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita*, il deposito telematico dell’elaborato peritale completo di tutti i relativi allegati e delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate.

#### **1.4 - Criteri e metodologie di analisi e di stima.**

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura, grado di manutenzione, ecc.) lo stesso viene



confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l'Agenzia del Territorio).

Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene *libero da pregiudizi* e dunque sottraendo a quest'ultimo i costi necessari ad eventuali ripristini e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che viene applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio.

In linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzini, garage, sottotetti e cantine, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% i posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% se superfici inferiori ai 200 mq e 2% se



maggiori di 400 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

## **2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.**

### **2.1 - Individuazione generale.**

Oggetto della presente stima sono un appartamento (al piano primo) ed un garage (al piano terra) facenti parte di una costruzione a tre piani fuori terra con destinazione mista commerciale (piano terra) e residenziale (4 appartamenti ai piani primo e secondo) sita in Viale Della Repubblica n. 270 a Treviso.

Al vano scale condominiale ed al garage si accede da un'area scoperta comune di cui però gli esecutati non risultano proprietari ma la cui quota parte risulta ancora intestata ai precedenti proprietari (vedasi note riportate al capitolo “Intestazione della proprietà”).

### **2.2 - Individuazione catastale.**

I sopra descritti immobili risultano attualmente così censiti presso l’Agenzia del Territorio di Treviso:

- Comune di Treviso, Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 4, Particella 420, Sub 5, Viale Della Repubblica n.270, piano 1, Categoria cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 6 (superficie totale mq 125, senza aree scoperte 115), Rendita euro 449,32 (appartamento);
- Comune di Treviso, Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 4, Particella 420, Sub 3, Viale Della Repubblica n.270, piano T, Categoria cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 21 (superficie totale mq 21), Rendita euro 62,90 (garage).

### **2.3 - Confini.**



Le unità oggetto di stima confinano con: quanto all'appartamento, in senso orario da nord a sud: a nord-est con vano scale comune e con altra unità residenziale (sub.12), a sud-est con mappale 1193, a sud-ovest e nord-ovest con area scoperta di pertinenza del negozio al piano terra (Sub.13); quanto al garage, in senso orario da nord a sud: a nord e a nord-est con negozio e relativa area scoperta (Sub.13), a sud e sud-est con mappale 1193, a ovest e sud-ovest con altro garage (Sub.2), a ovest con negozio al piano terra (Sub.13).

#### **2.4 - Intestazione della proprietà.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano attualmente intestate per la quota di 1/2 indiviso ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni ad entrambi gli esecutati ovvero a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) nato in Repubblica popolare cinese il 18/09/1972 e a [REDACTED] (cf: [REDACTED]) nata nella Repubblica popolare cinese il 11/03/1975.

N.d.S.: le unità immobiliari partecipano “pro quota” alla proprietà delle aree e delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. quali fondazioni, muri maestri, tetto ed area scoperta del fabbricato nonché sulle parti ed impianti comuni descritti nel Regolamento di Condominio e nella relativa Tabella millesimale se presenti. Nel caso specifico le unità non risultano però aver acquisito la proprietà (pro quota) del mappale n.1193 (Ente urbano di mq 143) costituente di fatto l'area scoperta condominiale tramite cui si accede sia agli alloggi che ai garage che risulta ancora intestata al vecchio proprietario ([REDACTED] - cf: [REDACTED]) non avendo costituito oggetto di compravendita.

#### **2.5 - Provenienza.**



Gli immobili periziati sono pervenuti all'attuale proprietario per Atto di Compravendita in data 21/02/2002 a firma del notaio Vittorio Quagliata (Rep.n.81992, Racc.n.8100) di Sesto San Giovanni (distretto notarile di Milano) registrato a Monza il 12/03/2002 633 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso il 28/02/2002 ai nn. Gen.7846 e Part.5681.

### **3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.**

#### **3.1 - Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.**

Dalla documentazione agli atti (Relazione notarile in data 29/09/2023) e dalle seguenti visure telematiche di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio di Pubblicità Immobiliare) dallo scrivente in data 01/08/2024 risultano le seguenti pregiudizievoli:

#### **● Iscrizioni:**

- Iscrizione del 28/02/2002 (Gen.n.7847, Part.n.1505) - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per complessivi euro 300.000,00 dipendente da contratto di mutuo fondiario in data 21/02/2002 a rogito notaio Vittorio QUAGLIATA di Sesto San Giovanni (Rep.n.81993, Racc.n.8103) a favore di ' [REDACTED] ' relativamente alla quale seguirà la successiva iscrizione n.232 del 20/01/2022 (Ipoteca in rinnovazione);
- Iscrizione del 22/11/2005 (Gen.n.52648, Part.n.12575) - Ipoteca legale ai sensi art.77 del D.P.R. 602/73 come modificato dal D.lgs 193/01 (Rep.171195/136 del 07/11/2005) per complessivi euro 7.960,80 a favore di "[REDACTED]" relativamente alla quale segue nota n.482 del 28/01/2021 di cancellazione totale;
- Iscrizione del 11/11/2008 (Gen.n.43316, Part.n.9592) - Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 a favore



di “ [REDACTED] ” (Atto Rep. 113712/113 del 07/11/2008) relativamente alla quale segue nota n.1264 del 31/01/2013 di cancellazione totale;

- Iscrizione del 20/01/2022 (Gen.n.1596, Part.n.232) - Ipoteca legale in rinnovazione (Riferimento Iscrizione del 28/02/2002 registro Gen.n.7847, Part.n.1505) per contratto di mutuo fondiario in data 21/02/2002 a rogito notaio Vittorio QUAGLIATA di Sesto San Giovanni (Rep.n.81993, Racc.n.8103) per complessivi euro 300.000,00 a favore di [REDACTED];

• **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 20/09/2023 (Gen.n.34171, Part.n.24483) Verbale pignoramento immobili dell’Ufficiale Giudiziario di Treviso del 28/08/2023 Rep.n.5743 a favore di [REDACTED];

**3.2 - Limitazioni, vincoli e servitù.**

Sugli immobili periziati non esistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario (ad eccezione di quelli eventualmente indicati nella presente relazione).

**3.3 - Stato di possesso e di occupazione degli immobili.**

Gli immobili risultano attualmente gestiti dalla signora [REDACTED] (che ha permesso l’accesso anche al custode ed al sottoscritto e che a ciò si dice delegata dalla signora [REDACTED] la quale a sua volta risulta essere la comodataria di un contratto di comodato d’uso gratuito (allegato) sottoscritto in data 24/04/2024 con la proprietà ed avente durata di due anni e dunque con scadenza al 30 aprile 2026. L’immobile risulta in effetti occupato da varie persone (di cui non è stata comunicata l’identità e non presenti al momento del sopralluogo) ma comunque il



contratto non risulta opponibile alla procedura in quanto – ancorché registrato in data 03/05/2024 – risulta sottoscritto in data successiva al pignoramento immobiliare datato 01/08/2023.

### **3.4 - Oneri e pesi di carattere economico.**

- **Debiti nei confronti del Condominio.** Lo stabile di cui il compendio fa parte non risulta al momento gestito da alcun amministratore e le spese condominiali comuni relative ad utenze condominiali vengono onorate direttamente dai proprietari i quali sostengono non esserci pendenze riguardo l'appartamento oggetto di perizia.

## **4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.**

### **4.1 - Descrizione generale.**

- **Localizzazione.** L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un condominio sito nella prima periferia di Treviso (zona Strada Ovest) e più precisamente in via Strada Ovest n. 270. Tale condominio è stato realizzato sul finire degli anni '60 su tre piani fuori terra con il piano terra a prevalente destinazione commerciale (esclusi due garage nell'angolo nord-est) e i due piani superiori a destinazione residenziale con un totale di quattro appartamenti (due per piano); la costruzione insiste su un'area scoperta di uso esclusivo del locale commerciale sito al piano terra – attualmente concessionario auto) mentre per l'accesso alla parte residenziale ed ai garage si utilizza un'area identificata con un diverso mappale di uso esclusivo delle abitazioni.

- **Descrizione del bene.** Il compendio periziato è costituito da un appartamento al piano primo con affaccio su tre lati (est, sud e ovest) di circa 135 mq (135,32) mq commerciali (116,30 appartamento, 12,08 terrazze e 6,94 garage) e circa 158 (157,93) mq utili netti (102,61 appartamento, 44,40 terrazze e 10,92 garage)



costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, servizio igienico, tre camera da letto e due terrazze di cui una molto grande (oltre 39 mq); completa il compendio un garage al piano terra per una macchina.

● **Finiture ed impianti.** Le parti comuni (vano scala) sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e scalini in marmo, serramenti in alluminio anodizzato, impianti (luce e citofonico) sottotraccia ringhiere in ferro con corrimano in legno. L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti intonacate a civile e tinteggiate; pavimenti in quadrotti di marmo nella zona giorno e parte di quella notte (ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno zona notte), in ceramica nel bagno ed in legno nella zona notte (camere); rivestimenti (cucina e bagno) in ceramica; impianti elettrico sotto traccia con frutti e placche di tipo commerciale originali dell'epoca; impianto idrico-sanitario sottotraccia con sanitari in ceramica relativamente recenti (tazza wc con cassetta esterna e vasca da bagno al posto della doccia) e rubinetteria di tipo commerciale; impianto termico di tipo indipendente con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio lamellare alcuni sostituiti di recente con elementi di tipo tubolari; i serramenti esterni sono quelli originari in legno senza vetrocamera (installata solo in alcuni locali) con tapparelle oscuranti in plastica. Non sono presenti impianti di condizionamento e allarme. Citofono condominiale.

● **Stato di conservazione.** Il fabbricato nel suo complesso versa in un mediocre stato di conservazione: risulta un po' carente lo stato di manutenzione dei serramenti, degli intonaci e delle pitture esterne. L'unità periziate invece versa in condizioni non ottimali ed abbisognerebbe di una sistemazione generale specie per quanto riguarda il servizio igienico e gli impianti in generale.



- **Certificazioni relative agli immobili.** Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto è stato possibile visionare, risultano a norma rispetto l'anno di realizzazione.

- **Attestato di Prestazione Energetica.** In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa. Come da incarico del giudice l'attestato di prestazione energetica verrà eventualmente redatto dall'esperto successivamente all'aggiudicazione del bene.

- **Altre note meritevoli di segnalazione.** Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare.

#### **4.2 - Destinazione urbanistico-edilizia.**

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. del Comune di Treviso in “Zona D2.1 - Insediamenti misti di completamento” normata dall'art.53 delle N.T.A. del P.I. vigente che permettono l'attuale destinazione residenziale dell'immobile.



#### **4.3 - Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.**

- **Atti amministrativi.** Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte (condominio) è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 17/15-65 del 18/06/1965 e successiva C.E. in Variante n. 10/34-65 del 04/08/1965 e per l'intera costruzione è stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 23/02/1970 (Prot. Gen. n. 20552).
- **Documentazione catastale.** Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 05/05/1975 a firma Geom. ██████████ di Treviso.
- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate sono conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata e che non sono state realizzate opere abusive pur presentando la costruzione delle minime differenze sul posizionamento delle partizioni interne e sul dimensionamento dei fori esterni che possono essere sanate con una pratica SCIA ex art. 36 bis DPR 380/2001 (non sarà necessaria anche la presentazione di una Variazione catastale) con un costo stimabile in complessivi euro 6.000,00 (competenze professionali ed oneri amministrativi).
- **Conclusioni:** lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a quello legittimato pur necessitando la presentazione di una pratica SCIA per la completa regolarizzazione dello stato di fatto (minime modifiche delle partizioni interne e della forometria di facciata).

#### **4.4 - Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un*



*immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulti né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.

## **5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI.**

### **5.1 - Stima del valore di mercato.**

#### **• Valutazione analitica delle consistenze.**

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 per cui sono derivate le seguenti consistenze:

#### **• Calcolo superfici utili nette.**

Ingresso .....	mq	6,74 +
Cucina .....	mq	11,43 +
Soggiorno .....	mq	26,27 +
Disimpegno .....	mq	6,29 +
Bagno .....	mq	6,77 +
Camera .....	mq	16,84 +



Camera .....	mq	10,52 +
Camera .....	<u>mq</u>	<u>17,75 =</u>
Totale abitazione .....	mq	102,61 +
Terrazza .....	mq	39,34 +
Terrazza .....	<u>mq</u>	<u>5,06 =</u>
Totale appartamento .....	mq	147,01 +
Garage .....	<u>mq</u>	<u>10,92 =</u>
Superficie utile netta complessiva .....	mq	157,94 .

• **Calcolo superfici commerciali ragguagliate.**

Sup. lorda abitazione: 116,30 mq x 100% .....	mq	116,30 +
Sup. terrazze: mq (42,99+5,36) x 25% .....	mq	12,08 +
Superficie garage: mq 13,88 x 50% .....	<u>mq</u>	<u>6,94 +</u>
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata .....</b>	<b>mq</b>	<b>135,32 .</b>

• **Individuazione dei parametri unitari di riferimento.**

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, dopo un esame dei prezzi



storici di vendita di beni immobili delle zone considerate e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 1.480,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per abitazioni di tipo "economico" e stato conservativo "normale" nella zona parla di 1.200,00-1.400,00 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio e da uno stato conservativo "normale" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse e da un grado di manutenzione "mediocre" il che consiglia l'inserimento dell'immobile nella fascia meno ambita (e dunque più bassa) del mercato con un ulteriore abbassamento del valore di riferimento di un 15% = euro/mq 1.200,00 x 0,85 = euro/mq 1.020,00.

● **Determinazione del valore.**

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc'anzi individuato si giudica di attribuire all'immobile periziato il **"VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari a euro 132.000,00** (diconsi euro centotrentaduemila/00) derivante dal valore dell'immobile (Sup.comm.tot. mq 135,32 x €/mq 1.020,00 = euro 138.026,40 arr.to ad euro 138.000,00) detratti gli oneri per la sua regolarizzazione urbanistico-edilizia precedentemente quantificati in euro 6.000,00.

**5.2 - Stima del valore di vendita forzata.**

Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di



particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire



all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo e arrotondato pari ad euro 105.000,00** (diconsi euro centocinquemila/00) (valore di mercato euro 132.000,00 – 20% riduzione valore per vendita forzata 26.400,00 = € 105.600,00 arrotondato ad euro 105.000,00).

## **6 – ALLEGATI:**

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione amministrativa (C.E., Abitabilità, ecc.);
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Rilievo sommario dell'immobile;
- 5) Perizia di stima sintetica per la vendita;
- 6) Titolo di provenienza;
- 7) Ispezioni ipotecarie;
- 8) Contratto di comodato;

\* \* \* \* \*

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Treviso, **li 17 febbraio 2025 (data della bozza)**

Con osservanza.

Il perito stimatore

Arch. Pietro Mascherin

  
ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO sezione A settore architettura  
PIETRO MASCHERIN  
ARCHITETTO

