

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 89/2023 R.G.E. promossa da:

- [REDACTED], con Avv. Francesca

Cristina Salvadori del Poro di Venezia

Contro

- [REDACTED]

- [REDACTED]

G.E. : Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 89/2023

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<p><i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI</i></p> <p><i>Incarico-Quesito</i></p> <p><i>Premessa</i></p> <p><i>Comoda divisibilità degli immobili</i></p> <p><i>Creditori intervenuti</i></p>	<i>pag. 5</i>
	<i>LOTTO UNICO</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1</i>	<p><i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI</i></p> <p><i>Introduzione</i></p> <p><i>Agenzia del Territorio</i></p> <p><i>Identificazione catastale</i></p> <p><i>Confini</i></p> <p><i>Attuale intestazione</i></p> <p><i>Conformità Catastale</i></p>	<i>pag. 8</i>

2	<p><i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i></p> <p><i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</i></p> <p><i>Titoli di provenienza</i></p> <p><i>Servitù e precisazioni immobiliari</i></p> <p><i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i></p>	<i>pag. 12</i>
3	<p><i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i></p> <p><i>Caratteri generali del fabbricato</i></p> <p><i>Appartamento (Sub 3)</i></p> <p><i>Garage (Sub 5)</i></p> <p><i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i></p>	<i>pag. 17</i>
4	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 22</i>
5	<p><i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</i></p> <p><i>Destinazione urbanistica</i></p> <p><i>Pratiche edilizie</i></p> <p><i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i></p> <p><i>Conformità dei fabbricati</i></p> <p><i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i></p>	<i>pag. 22</i>
6	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 28</i>

7	CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI <i>Stima dell'immobile</i> <i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	<i>pag. 28</i>
8	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 36</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 36</i>
	<i>Allegati</i>	

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 89/2023 promossa da:

- [REDACTED] con Avv. Francesca
Cristina Salvadori del Poro di Venezia

Contro

- [REDACTED]
- [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott.ssa Paola Torresan** in data 05.01.2024 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione** fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto. Si precisa che l'ESECUTATO 1 sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED] è residente in [REDACTED]; l'ESECUTATO 2 [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED]

██████████ è residente in ██████████

Indirizzo.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

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 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“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 possano 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”*.

Considerato che il valore di stima di un bene, *“tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e **rilievi eseguiti** sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO**, che

comprende: **un appartamento al piano primo con garage.**

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 17.02.2024 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente il procedente **ESECUTANTE** con sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, cod. fisc. [REDACTED], iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli al n. 1635/89, n. R.E.A. 458737, iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 D.Lgs. n. 385/1993 al n. 6 Cod. ABI 129338 (" [REDACTED] "), rappresentata, in forza di procura in autentica Notaio Angelo Busani Rep. 51.695/23.930 del 10.09.2021 dalla sua mandataria con rappresentanza [REDACTED], autorizzata a svolgere l'attività di agenzia di recupero crediti per conto terzi, giusta licenza ex art. 115 TULPS (Regio Decreto 18 giugno 1931 n.773) rilasciata dalla Questura di Roma il 30 giugno 2021, appartenente al [REDACTED], società soggetta a direzione e coordinamento di [REDACTED], in persona del suo rappresentante a ciò autorizzato Dott. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] giusta procura a rogito Notaio Sandra De Franchis di Roma del 10.3.2022 rep. 17793 racc. 8685, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti a margine dell'atto di precetto, dall'Avv. Francesca Cristina Salvadori del Foro di Venezia (C.F. SLVfN052D48L736B) domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Giuseppe Baretta n. 3.

BENI PIGNORATI IN COMUNE DI QUINTO DI TREVISO (TV)

LOTTO UNICO

Gli esecutati sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] - e il sig. [REDACTED] nato il
[REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED]
residente in [REDACTED] sulla base
delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Treviso sono **proprietari per la quota di 1/2 del diritto della piena proprietà**
ciascuno dei beni siti a Quinto di Treviso (TV) descritto come segue:

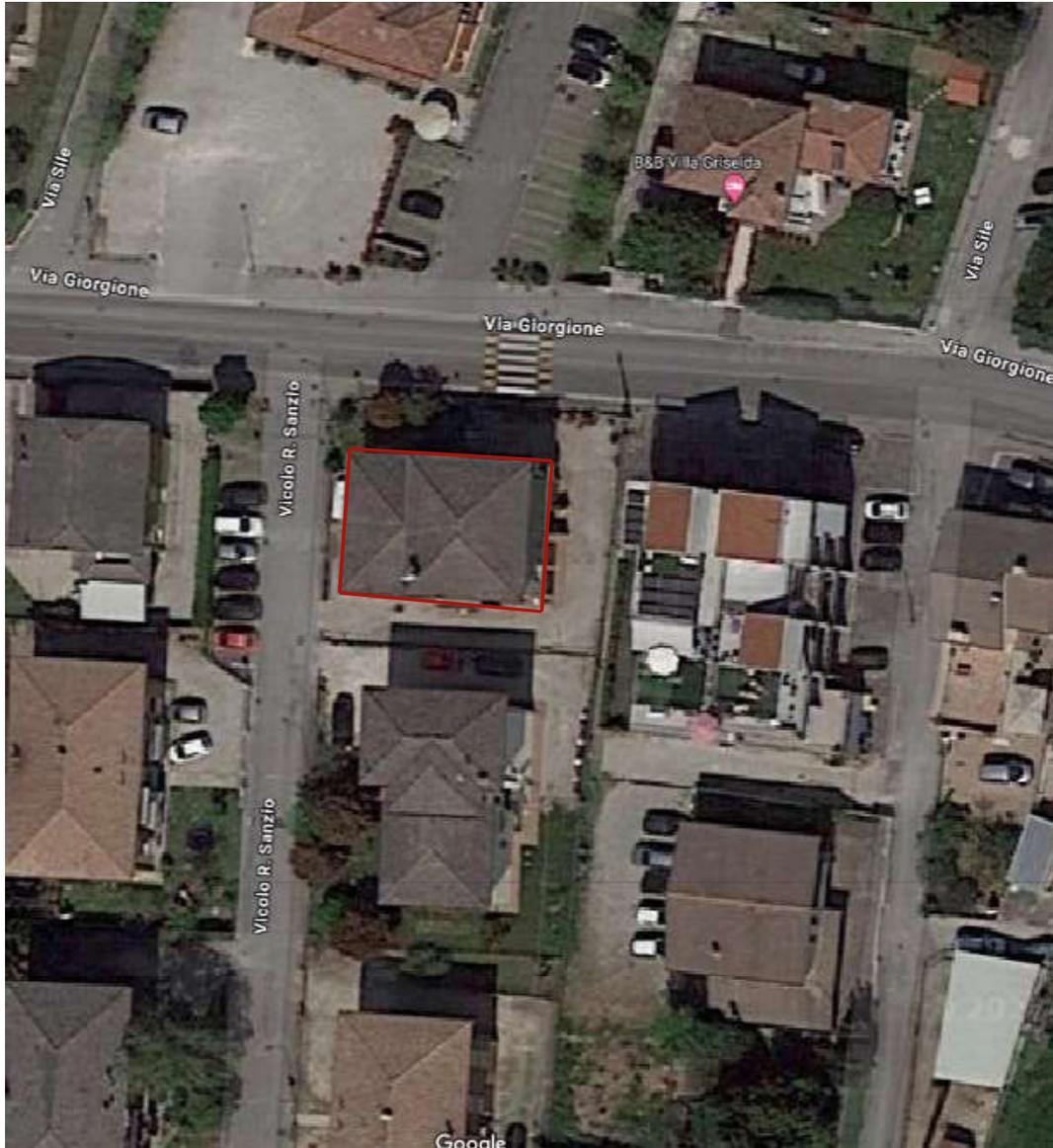
1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni settanta che si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, ma con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione, sito in via Giorgione, 28– Quinto di Treviso (TV). Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

1.2 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.2.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Quinto di Treviso (TV)

Sezione B, Foglio 8 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 11 Sub 3**, cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5 vani, rendita € 374,43 sita alla via Giorgione

particella **n. 11 Sub 6**, cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, rendita € 41,32 sita alla via Giorgione

CATASTO TERRENI Comune di Quinto di Treviso (TV)

Foglio 14 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 11**, Ente urbano are 05 ca 49

1.2.3 CONFINI

Al Catasto fabbricati

Sezione B, Foglio 8

- particella **n. 11 Sub 3**, confina da nord in senso orario, con vuoto su scoperto e vano scale.

Sezione B, Foglio 8

- particella **n. 11 Sub 6**, confina da nord in senso orario, con altri due garage e con area di manovra.

Al Catasto Terreni

Foglio 14

L'immobile, particella **n. 11**, confina da nord in senso orario, con Via Giorgione, particella **n. 1334**, particella **n. 250**, Vic. R. Sanzio.

1.3 ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 06.03.24 gli **immobili, oggetto della procedura eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni** come sopra, sono intestati a:

██████████, nata il ████████ in ██████████, C.F. ██████████
██████████ e ██████████ nato il ████████ in ██████████, C.F. ██████████ **proprietà per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno**, in regime di separazione dei beni.

(v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni).

1.4 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare (**Appartamento al piano primo con garage**)(*v. all. doc. fot. e all. n. 2 Planimetrie*), come rilevata nel sopralluogo in data 22.03.2024, **non risulta conforme** al progetto autorizzato e rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 08.10.1975.

Difformità dovute a:

- Spostamento foro porta di accesso alla cucina dal soggiorno all'atrio d'ingresso. Le variazioni all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono riconducibili alle categorie di:
 - modifica murature interne;

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente LOTTO UNICO, si è

pervenuti in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita in data 20.05.2005, rep. n. 134438/ 15968 Notaio

SANTOMAURO PASQUALE in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 31.05.2005 al n. 22949 del registro generale ed al n.14782 del registro particolare.

Con questo atto i sigg. ██████████ nata in ██████████ in data ██████████ ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni, ██████████ nato in ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 8 Particella 11 Subalterno 3, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 8 Particella 11 Subalterno 6 (v. *all. n.5 copia di Atto di Compravendita*).

2.2 – SERVITU', E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Non sono presenti servitù.

Nell'atto di compravendita sono richiamati i seguenti punti: (punto 2): *“L'atto di compravendita dell'unità abitativa è stata stipulato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite”.*

In particolare è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, fra cui l'area scoperta e coperta ai citati MN. 11 – 432. Per venne giusta atto autenticato dal Notaio P. Giopato di Treviso in data 9 settembre 1991, rep. 35601, reg.to a Treviso il 16 settembre 1991 al n. 1129, ivi trascritto il 19 settembre 1991 ai NN.

24786/18555 (v. all. n. 5 copia di Atto di Compravendita).

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. all. n.4 Visure di aggiornamento C.RR.II.).

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 31.05.2005 ai n.ri 22950/ 5334;

a favore

[REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED], Sede Vicenza (VI),
domicilio ipotecario eletto in Vicenza per 1/1 per il diritto di proprietà per la quota
1/1

contro:

Soggetto n. 1: [REDACTED]

nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

Soggetto n. 2: [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

titolo: **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo**

Fondiaro del 20.05.2005 n. di repertorio: 134439/ 15969

Notaio: Santomauro Pasquale – Villorba (TV) C.F.: [REDACTED]

Capitale: € 112.000,00 - Totale: € 224.000,00

beni colpiti: Catasto dei Fabbricati – Comune di Quinto di Treviso (TV)

Sezione B, Foglio 8

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 11 Sub 3, cat. A/3, Consistenza 5 vani, sita alla via Giorgione.

Immobile n. 2: particella n. 11 Sub 6, cat. C/6, Consistenza 16 mq., sita alla via Giorgione.

1) Domanda di annotazione in data 04.12.2008 ai n.ri 46869/ 7283;

a favore

[REDACTED]
[REDACTED], C.F.: [REDACTED] Sede Vicenza (VI),
domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI)

contro:

Soggetto n. 1: [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

Soggetto n. 2: [REDACTED]

nato a [REDACTED] il 27.01.1978, C.F.: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione,...).

soggetto n. 1

[REDACTED]
Sede: Padova (PD)

C.F.: [REDACTED] domicilio ipotecario: Treviso (TV)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1-Trascrizione in data 20.04.2023 ai n.ri 14787/10547

a favore:

[REDACTED]

Sede: Napoli (NA)

C.F.: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per 1/1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

contro:

Soggetto n. 1: [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

Soggetto n. 2: [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà

titolo: Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento

immobili in data 21.03.2023 rep. 611

Autorità emittente: Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Treviso (TV)

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

Altri dati: sono presenti nella sez. D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente: [REDACTED] – indirizzo: Piazza G. Bovio n. 22

– 80133 Napoli

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Quinto di Treviso (TV)

Sezione A, Foglio 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 11 Sub 3, cat. A/3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, sita alla via Giorgione.

Immobile n. 2: particella n. 11 Sub 6, cat. C/6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 16 mq., sita alla via Giorgione.

Altri beni colpiti: no

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento con garage, sito al primo piano in Via Giorgione al civico 24 a Quinto di Treviso (TV), posto in un'area urbana a destinazione prevalentemente residenziale (v. *documentazione fotografica*); fa parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale di pianta pressochè rettangolare comprendente al piano terra la centrale termica, quattro garages e un'abitazione, un primo piano con due abitazioni, e un secondo piano parziale con una quarta abitazione con copertura a due falde, edificato in forza di licenza edilizia in data 26.03.1973, n. 20/73 e successiva variante n. 20/73 del 07.05.1973 e successiva variante, e permesso di abitabilità del 1973 nonché concessione edilizia in data 20.06.1989 con destinazioni d'uso residenziale, individuato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Quinto di Treviso (TV), che è stato approvato definitivamente con dgr del Veneto del 03.10.2003 n. 2898 (BUR n. 102 del 28.10.2003 come zona "B1", "Zone residenziali di completamento" (v. *all. n. 8 Estratto PRG*).

Il fabbricato è situato a Nord della SR 515 (*Noalese*), a circa 300 metri da questa,

comodamente raggiungibile attraverso la strada di Canizzano, che in pochi minuti conduce a Treviso (TV) sia in auto, che con mezzi pubblici, non lontano dalle varie attività economiche, attrezzature e servizi d'interesse generale e a poca distanza dalla Tangenziale di Treviso (TV), in una zona comoda ai servizi, e all'Aeroporto di Treviso "Antonio Canova".

E' inoltre dotato di un' area scoperta comune con parcheggio esterno su vicolo R. Sanzio (v. *doc fot. n. 5 e allegato n.2 planimetrie*)

Caratteri generali del Fabbricato

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra, tutti serviti da un vano scale centrale privo di ascensore.

Il vano scale ha pareti finite con intonaco civile e dipintura, pavimenti finiti con lastre lapidee (v. *doc fot. nn. 18,19,20*); ai garages si accede direttamente solo dall'esterno (v. *doc fot. nn. 8,9,32*).

Il fabbricato, orientato secondo l'asse Est-Ovest ha pianta pressochè rettangolare di lati 11,00 x 15,90 m.

Consta di un piano terra comprendente la centrale termica, quattro garages ed un' abitazione, di un primo piano con due abitazioni e di un secondo piano parzialmente con una quarta abitazione.

Le strutture portanti dell'edificio ad uso residenziale su cui è inserito l'appartamento sono costituite da:

- Fondazioni: del tipo continuo e a plinti;
- Pilastrini e travi: in c.a. con muratura in bimattoni
- Solai: in latero-cemento
- Tetto: realizzato mediante solaio con soprastanti muretti, tavelloni e manto

di copertura;

- Sbalzi: in latero-cemento in prosecuzione dei solai;
- Scale: in c.a. incastrate lungo i muri del vano scale.

Le finiture esterne sono costituite da copertura a falde, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono finite con malta di cemento e rivestimento pittorico. Al piano terra è presente uno spazio scoperto condominiale, con marciapiede pavimentato con piastrelle in gres, e nel lato dell'ingresso a Nord con quadrotti in ghiaino lavato, in parte area verde in parte finito superficialmente con ghiaino (v. *doc. fotografica*).

Lungo il confine a nord, l'area scoperta è delimitata da una recinzione con base in muratura e fondazione in C.A. e parte superiore metallica, a ovest da un muro in blocchetti di cemento (v. *doc. fotografica*); l'accesso pedonale avviene da Via Giorgione (v. *doc fot n. 6*) e meccanico al lotto avviene direttamente da Vicolo R. Sanzio (v. *doc fot nn. 8-10*). È presente un'area comune in vicolo R. Sanzio destinata a parcheggio esterno a servizio dei residenti del fabbricato (v. *doc fot n. 5*).

Appartamento (sub 3)

L'unità ha pianta rettangolare ; si sviluppa al secondo piano ed è composta da atrio di ingresso, soggiorno con terrazza aggettante, cucina, camera, cameretta e bagno (v. *all. n.2 – Planimetrie, all. n. 7 – Pianta stato di Fatto e stato di Progetto*).

La superficie lorda dell'appartamento è di **mq 79,60** circa oltre a **mq 7,3** circa di terrazzino. L'altezza interna misura mt 2,80 circa. Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (*primo*), l'appartamento gode di un triplo affaccio sull'area scoperta condominiale.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: graniglia di marmo in tutti i locali, piastrelle nella terrazza delimitata da parapetto in calcestruzzo e corrimano in ferro zincato;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, rivestimenti in piastrelle sul bagno e cucina;
- infissi interni: porte interne lignee tamburate;
- infissi esterni: infissi in legno e vetrocamera, avvolgibili in pvc, porta d'ingresso in legno tamburata;
- terrazza: parapetto in calcestruzzo, corrimano in metallo, pavimentata in piastrelle di gres porcellanato, tenda da sole esterna avvolgibile ed estensibile, telaio in alluminio e telo impermeabile oscurante (v. *doc. fot. nn. 30,31*);
- impianti: telefonico, impianto idrico da pozzo con acqua non potabile, boiler elettrico per acqua calda sanitaria, riscaldamento con stufa a pellet (v. *doc. fot. n. 22*), impianto elettrico, citofono, antenna centralizzata, condizionatore d'aria con split interno e macchina esterna (v. *doc. fot. n. 31*);
- smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: con fossa biologica a decantazione con scarico al collettore stradale;

Il bagno è dotato di normali sanitari quali wc, bidet, lavandino e doccia, vasca da bagno con rubinetteria dotata di miscelatori (v. *doc. fot. n. 26*).

Sono presenti tracce di umidità ed infiltrazioni in alcune pareti: in bagno il

davanzale della finestra ha subito una rottura e deve essere sostituito. L'impianto elettrico e gli impianti idro-sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione. Si precisa che l'impianto di riscaldamento, su indicazione della proprietà, non comprende attualmente alcuna caldaia essendo utilizzato il riscaldamento con stufa a pellet e pompa di calore dell'unità split a parete presente. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

Spese condominiali: Non è presente un amministratore. Le spese comuni relative alla corrente elettrica, e all'asporto rifiuti e manutenzione vengono divise tra i condomini e ammontano a circa 900 € all'anno per ciascuna unità abitativa

Garage (sub 5) (v. all. n. 2 -*Planimetrie* –n. 7- *Piante stato di Fatto e stato di Progetto*).

L'accesso al garage, ubicato al piano terra del fabbricato avviene da un area scoperta comune (v. *doc fot. nn. 8-9-10-11-32*) destinata a corsia di accesso ai garages nel lato Sud della palazzina da Vicolo R. Sanzio tramite un cancello carraio in metallo zincato ad apertura manuale (v. *doc. fot. n.10*).

Il garage ha una superficie lorda di **mq 17,11** circa e altezza interna pari a mt 2,00 circa. Le pareti sono in laterizio intonacate e tinteggiate, il pavimento in battuto di cemento liscio (v. *doc fot. n. 11*).

Il portone d'ingresso del garage è dotato di due aperture manuali, a doppia anta in lamiera verniciata. Il garage ha impianto elettrico ed idrico (v. *doc fot nn. 33-34-35*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato presenta alcuni segnali di deterioramento dati dalla vetustà dello stesso per la presenza di degrado di tratti della superficie pittorica di finitura. Più in generale è presente un livello di degrado dovuto alla carenza di interventi manutentivi nelle unità immobiliari.

All'interno dell'appartamento sono presenti segni di muffe. Si notano degni in alcune finiture (porte, serramenti e davanzali) con presenze di ruggine dei radiatori, e/o più in generale negli elementi in ferro. Nel garage sono altrettanto evidenti segni di degrado nel pavimento e nel portone. Più in generale è presente un livello di degrado dovuto alla carenza di interventi manutentivi nelle due unità immobiliari. Le finiture presenti nell'appartamento sono di scarsa qualità, nel complesso risultano vetuste.

Per quanto sopra detto lo **stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente mediocre.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **occupata dall'esecutato e famiglia.**

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso (TV) è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Quinto di Treviso (TV), con delibera del Consiglio Comunale nn. 52

e 53 del 19.12.2000, ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale, che è stato approvato definitivamente con dgr del Veneto del 03.10.2003 n. 2898 (BUR n. 102 del 28.10.2003).

L'area su cui è edificato l'immobile ricade all'interno del PRG vigente come zona "BI", "Zone residenziali di completamento", regolate dall'art. 34 delle norme tecniche del Comune di Quinto di Treviso.

In (*Allegato 8*) estratto del Piano Regolatore Generale comunale.

Nel seguito si riporta estratto delle Norme Tecniche di Attuazione:

1. INDIVIDUAZIONE

Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", e conformi a quanto previsto nell'Art. 2, punto B) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (d'ora in poi DM 1444/68) per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste nell'Art. 32.

3. MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per (IED), salvo il caso in cui, il Comune, sentita la CEC, non richieda la formazione di un (PUA), disciplinato dal successivo Art. 51.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I°, Capo III°, mantenendo il volume esistente o ampliandolo sino al raggiungimento degli indici di zona.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona con un massimo del 20 % di (Su) e fino a 100 mq. per

unità edilizia, qualunque sia la (SF) di sedime.

Per tutti gli altri edifici è ammesso l'ampliamento nel limite massimo del 10 % di (Su) per alloggio.

Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti dovranno comunque rispettare la (Df) mentre la (Dc) potrà essere derogata previo accordo tra i confinanti.

(Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale (1942) sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art. 24, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione già assegnati.)

4. Nelle aree libere delle zone identificate come B nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

(Uf) 0,37 mq/mq

(H) 9,5 ml.

5. Nelle aree libere delle zone identificate come B2 nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

(Uf) 0,62 mq/mq

(H) 12,5 ml.

6. La concessione a edificare in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionata all'impegno a realizzarle e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile:

per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi essa è consentita anche su aree private vincolate ad uso pubblico.

7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

B1/16 parte; l'intervento di nuova edificazione è subordinato al convenzionamento

per il completamento di via S.Allende.

B1/29 parte; L'intervento di nuova edificazione è subordinato al convenzionamento per la realizzazione del parcheggio pubblico P/13, B1/48; la realizzazione di nuove unità immobiliari è subordinata al convenzionamento per la realizzazione di parcheggio pubblico non inferiore a 7 mq. ogni 37,5 mq. di (Su) edificabile.

Si può stabilire che la costruzione sorge sostanzialmente in zona urbanisticamente propria (v. all. n. 8- Estratto PRG).

5.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Quinto di Treviso (TV) **risultano le seguenti pratiche** edilizie relative ai beni oggetto di relazione: (v. all. 9- copia di pratiche edilizie: Licenze di Costruzione-Abitabilità-Piante autorizzate):

1- Domanda di Licenza edilizia n. 167/1973 Prot. N. 5825 del 17.10.1973

a nome ditta [REDACTED] -

Recinzione del terreno di loro proprietà Comune di Quinto di Treviso (TV) , autorizzato da Comune di Quinto di Treviso (TV) il 28.01.1974.

2- Domanda di Licenza edilizia n. 20/1973 Prot. N. 937 del 12.02.1973 a

nome ditta [REDACTED] -

Fabbricato a 4 alloggi, Prot. N. 937 del 12.02.1973 Comune di Quinto di Treviso (TV), autorizzato da Comune di Quinto di Treviso (TV) il 26.03.1973.

3- Domanda di Variante Licenza edilizia n. 20/1973 Prot. N. 1979 del

26.03.1974 a nome ditta [REDACTED]

[REDACTED] – **“VARIANTE DI UBICAZIONE” al costruendo**

- fabbricato, approvato il 23.3.1973**, Comune di Quinto di Treviso (TV), autorizzato da Comune di Quinto di Treviso (TV) il 7.05.1974.
- 4- Permesso di abitabilità n. 20/73 rilasciato in data 22.1.1975 “Fabbricato a 4 alloggi”** di proprietà Sig. ditta [REDACTED] - Comune di Quinto di Treviso (TV).
- 5- Relazione e Verbale di Collaudo del 01.2.1974** delle opere in C.A.: relative alla costruzione fabbricato ad uso civili abitazioni sito nel Comune di Quinto di Treviso (TV), Via Giorgione - per conto ditta [REDACTED] – collaudatore: Ing. Renato Bortoletto
- 6- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 754/C – pratica n. 754 del 20.06.1989 Prot. N. 1979 del 26.03.1974** a nome ditta [REDACTED] – **“Modifiche estetiche fabbricato residenziale a 4 alloggi**, Comune di Quinto di Treviso (TV), autorizzato da Comune di Quinto di Treviso (TV) il 7.05.1974.
- 7- Comunicazione Edilizia Libera n. 00/107 del 20.06.2000 Prot. N. 11481 del 23.06.2000** ditta [REDACTED] – **“Sostituzione canali di gronda, Leggera ripassatura delle tegole di copertura, rifacimento intonaco torretta del camino e comignolo della caldaia**, Comune di Quinto di Treviso (TV) (v. all. 9 – *Copia di Pratiche edilizie: Pianta autorizzate, Licenze di costruzione, abitabilità*).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 CONFORMITA' DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di Quinto di Treviso (TV), in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare in oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato** (v. all. n.7 Pianta- stato di Fatto e stato di Progetto):

- VARIAZIONE INTERNA – è stata realizzata una **porta di accesso alla cucina** dall'atrio d'ingresso e **chiusa la porta che dal soggiorno portava alla cucina**, senza aumento di superficie e volume;

5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità riscontrate relative alla costruzione del manufatto accessorio sopra descritto devono essere verificate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/3001 in quanto **possono ottenere il permesso in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda** (v. all. n.7 Pianta- stato di Fatto e stato di Progetto).

Sono sanabili previa la richiesta di una C.I.L.A. al Comune di Quinto di Treviso (TV)- Ufficio Tecnico, per modifica murature interne con comunicazione per manutenzione straordinaria per le seguenti opere:

- Spostamento foro porta d'ingresso della cucina,
- eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate, sono sanabili con il pagamento di una sanzione stimata di € 1.000,00=.

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso (TV).

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti le pratiche di sanabilità delle opere abusive di cui ai punti precedenti sopra elencati, comprensive della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, della redazione e della produzione documentale tecnica da allegare alla richiesta da inoltrare al Comune di Quinto di Treviso (TV) e alla variazione da apportare al Catasto Fabbricati.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Quinto di Treviso (TV) e all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio (Variazione interna- DOCFA), si stima una spesa tecnica professionale pari a € 2.500,00= circa oneri di legge compresi.

6 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

7- CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione di rapporti mercantili di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta. Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**,

considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ *modalità della vendita*”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull'immobile.
- Le “ *condizioni di offerta del mercato*”, in quanto in regime di vendita

forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di appartamento al piano primo con garage posto in zona centrale di Quinto di Treviso (TV), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio**, per il Comune di Quinto di Treviso (TV) individua una zona catastale ZONA B2 "*Centrale/ZONA CENTRALE*" all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Tipologia prevalente: abitazioni civili **condizione manutentiva "ottima"**

- Anno 2023 - Semestre 2

Valore di mercato: minimo €/mq 1.200,00 - massimo €/mq.1.500,00

Con un **valore medio pari a €/mq 1.350,00**

Considerando i valori di mercato per appartamenti nel Comune di Quinto di Treviso (Tv) riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 1.380,00=** circa (fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/>).

Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Quinto di Treviso (Treviso) individuano una zona catastale (*Zona centrale*) all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti:

abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona: condizione manutentiva

“normale”;

Valore di mercato: minimo €/mq 978 - massimo €/mq.1.100,00

con un **valore di fascia media pari a €/mq 1.039,00.**

Per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona centrale, l'andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 1000 e €/mq. 1.300,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell'immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 50 anni), **unità immobiliare, costituita da abitazione al 1° piano con garage a piano terra** cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.150,00.**

In particolare

Preso atto che i beni costituiti da un'abitazione al piano primo con garage

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un'area identificata con zona catastale “B1”, “Zone residenziali di completamento”, *parti del territorio totalmente o parzialmente edificate* nel Comune di Quinto di Treviso, in un contesto di tipo economico-popolare
- Sono stati completati nel 1975 e presentano una vetustà di circa 50 anni;
- hanno finiture e dotazioni impiantistiche mediocri dovute alla carenza di interventi manutentivi nelle unità immobiliari.;
- hanno condizioni conservative vetuste che richiedono lavori di manutenzione.

e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 5%**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue:

Valore unitario di mercato **€/mq 1.150,00** tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

a) UNITA’ IMMOBILIARI: Abitazione piano primo e un garage piano terra

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Mq		X		mqe
secondo	Abitazione	Mq	79,6	X	1,00	mqe 79,6
Secondo	Terrazza	Mq	7,32	X	0,30	mqe 2,2
Terra	Garage	Mq	16	X	0,50	Mqe 8

Complessivamente la superficie commerciale dell' appartamento con garage (espresso in mqe = mq equivalenti) è **pari a mqe 89,80**. Nella tabella seguente si riassumono, inoltre le **superfici nette calpestabili**:

APPARTAMENTO- piano secondo

ingresso	mq. 5,56
cucina	mq. 9,90
soggiorno	mq. 18,00
bagno	mq. 5,57
camera	mq. 16,00
cameretta	mq. 8,80
terrazza	mq. 7,20

Complessivamente **mq 63,83**

esclusa terrazza mq. 7,20

GARAGE sub 3- piano terra

Garage mq 16,00

unità immobiliare, costituita da abitazione con garage cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.150,00.

sup. commerciale complessiva abitazione con garage: mqe 89,80

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Appartamento con garage – Bene del Comune di Quinto di Treviso (TV)

1 Valore unitario di mercato	€/mq	1.150,00
------------------------------	------	----------

2 Superficie di riferimento	mqa	89,80
3 Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	103.270,00
4 Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	5.163,50
4 Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	98.106,50
6 Deprezzamento per modalità di vendita (5x5%) -5%	€	4.905,32
7 Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	93.201,17
8 Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	18.640,93
9 Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	74.560,93
regolarizzazione spese	€	3.500,00
Totale complessivo BB.Imm.in vendita forzata	€	71.060,93
	arrotondamento	€ 60,93
	VALORE FINALE DI STIMA	€ 71.000,00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 71.000,00 (Euro Settantunmila/00).**

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2–Planimetrie

Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 4 – Visure di aggiornamento al 15.02.2024 C.RR.II.

Allegato 5 – Copia Atto di Compravendita

Allegato 7 – Copia atto di mutuo

Allegato 8 – Estratto P.R.G.

Allegato 9 – Copia di pratiche edilizie: Licenze di Costruzione-Abitabilità-Piante autorizzate

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 20 Maggio 2024

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

