

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione immobiliare n° 737/12**

**Giudice delle Esecuzioni Dott. ALESSANDRA BURRA**

Esecuzione promossa da:

contro

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

1

### **PREMESSA:**

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 15 febbraio 2016, dal G.E. Dott. Burra Alessandra del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da:

il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuati in data 03 maggio 2016.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

### **INDICE**

<b>VERIFICA DOCUMENTAZIONE</b>	<b>PAGINA</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>PAGINA</b>	<b>3-8</b>
<b>CONFORMITA' DATI</b>	<b>PAGINA</b>	<b>8</b>
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>PAGINA</b>	<b>8</b>
<b>UTILIZZAZIONE PREVISTA</b>	<b>PAGINA</b>	<b>8</b>
<b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>PAGINA</b>	<b>9</b>
<b>DIVISIBILITA' QUOTE</b>	<b>PAGINA</b>	<b>9</b>
<b>VINCOLI</b>	<b>PAGINA</b>	<b>9</b>
<b>VALUTAZIONE</b>	<b>PAGINA</b>	<b>9-11</b>

## **RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI**

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 11 settembre 2011, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allega (sub 2) unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 04 maggio 2016. Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo agli esecutati

dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 02 febbraio 2005 repertorio 18.228 notaio dott. Vitantonio Laterza, che si allega (sub. 3); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale, visure storiche, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico che si allegano (sub 4).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000 non è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 03 maggio u.s. unitamente ad un collaboratore di studio ed incaricato del custode (I.V.G. Treviso) ed alla presenza dei familiari

esecutato in relazione al procedimento e comproprietario delle unità immobiliari oggetto della presente.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono così catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Treviso, Sezione A, Foglio 6, Mappale n° 1213, subalterno 12, categoria A/3, piano T-1, classe 3<sup>^</sup>, vani 7, rendita € 524,20;

Essi trovano altresì riscontro, infra altri, presso il medesimo dipartimento, Catasto Terreni con Comune di Treviso, foglio 6°, mappale 1213, Ente Urbano di ha 0.22.02.

Trattasi di abitazione al primo piano, con magazzino ed autorimessa al pianterreno di costruzione condominiale, sita nel comune di Treviso, in Via Sicilia, n° 12, posta fra confini costituiti: per l'abitazione al primo piano da muro perimetrale su tre lati, vano scala comune, altra unità; per il magazzino al piano terra da beni comuni su due lati, altro magazzino ed autorimessa di terzi; per l'autorimessa al piano terra da muro perimetrale, portico di uso comune e due unità similari. Il complesso condominiale del quale le unità sopradescritte fanno parte è costituito da tre costruzioni ed il comune spazio di accesso alle autorimesse, identificato dal mappale n. 1213 del foglio 6°, della superficie di mq. 2.202, nella mappa terreni confinante con destinazioni di standard primario su tutti i lati.

Dette unità immobiliari hanno diritto alle proporzionali quote millesimali sugli enti comuni del complesso condominiale del quale fanno parte ed in particolare, per destinazione, di ingresso, vano scale, corridoio, portico, con tutte le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'edificio, nonchè dell'area di sedime, delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle strutture portanti, del tetto, degli impianti e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C. e dell'area esterna comune a più fabbricati. Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, di cui l'esecutato ignora l'esistenza, non sono state reperite; da informazioni assunte in loco, non esisterebbe amministratore del condominio.

## DESCRIZIONE

Il condominio ove sono allocate le unità immobiliari oggetto della presente è costituito da tre fabbricati: una costruzione a torre di cinque piani e due identiche costruzioni di tre piani, unitamente a numerosi altri fabbricati di simili tipologie, costituisce il quartiere denominato "San Liberale", che si trova a nord-ovest dal centro storico, progettato come villaggio coordinato per ospitare i residenti della zona San Nicolò, rimasti senza tetto in seguito agli eventi bellici, edificato fra il 1958 ed il 1962, ospita circa 4.000 abitanti ed è strutturato per residenza, piccolo commercio e servizi, una chiesa.

La costruzione comprendente l'unità immobiliare di che trattasi, è articolata su due vano scala e si sviluppa su tre piani con autorimesse e magazzini al piano terra, abitazioni ai piani primo e secondo, vetusta circa 60 anni, ha esteriormente aspetto sobrio e curato, apparentemente in ordine ed in stato conservativo e manutentivo accettabile, il tutto dovuto, più che ad altro, a corrette scelte progettuali e costruttive in epoca non speculativa; la struttura è intelaiata in cemento armato con tamponamenti in muratura, le unità abitative, due per ogni piano di ciascuna scala, sono fra loro identiche nella consistenza e distribuzione in pianta, simmetriche rispetto al vano scala; l'accesso al condominio avviene da portico condominiale ma aperto al pubblico transito, disposto lungo tutto il lato est del fabbricato, in fregio a verde pubblico, ove, al civico 12, portoncino metallico immette in un vestibolo che disimpegna il vano scala vero e proprio, il comune locale contatori ed il corridoio di accesso ai magazzini dei condòmini.

L'appartamento è ubicato al primo piano, lato nord, con accesso diretto dal vano scala, affaccio sui fronti est, ovest e nord, articolato con una ampio corridoio - ingresso - disimpegno, quattro stanze, cucina, bagno, lavanderia e un piccolo ripostiglio, le due logge - terrazze coperte sono state chiuse a formare delle verande, con serramenti a struttura metallica identici alle altre unità del condominio ed agli altri condomini in zona; i locali sono di buona dimensione,

gli spazi sono convenientemente esposti e ben distribuiti anche se con uno schema ora desueto, il tutto di aspetto arioso e luminoso in un contesto generale buono.

L'autorimessa consta di un unico locale di dimensioni più che sufficienti per un autoveicolo, con accesso pedonale dal portico ad uso pubblico e carraio da parcheggio condominiale sul lato opposto, agevoli le manovre di accesso e deflusso, privo di comunicazione con altri locali del condominio; adibito a cantina – locale di sgombero, un piccolo locale ad uso magazzino, non dotato di finestra, con accesso dall'ingresso condominiale attraverso un disimpegno comune ad altre unità.

Le finiture sono in parte quelle originali, innovative e molto apprezzate all'epoca della costruzione, in parte introdotto con rifacimento databile ad inizio anni '70 del secolo scorso, verosimilmente riconducibile alla crisi energetica (1973-74), senz'altro funzionali all'utilizzo cui erano destinate, ora, considerate le odierne aspettative del mercato utenti in termini estetici, tipologici ed impiantistici, da definirsi desuete, per alcune tipologie utenti non accettabili; esse, constano di pavimenti in marmette di cemento 15x15" per le logge, mentre per tutti i gli altri locali sono state sovra posate piastrelle in ceramica, rivestimenti in ceramica per bagno (a tutta altezza) e cucina, serramenti di porta interna in legno tamburato, alcune cieche, altre a vetri con finitura "noce tanganica", serramenti di finestra in legno, portafinestra in alluminio, i fori a losanga sono stati dotati di controfinestre in alluminio anodizzato, gli altri fori dotati di chiusura con scuri ad anta in legno massiccio, in legno di pregevole fattura il portoncino di ingresso, vetri generalmente semidoppi, intonaci a base cementizia frattazzata a fino, con tinteggiatura a smalto per cucina, lavanderia e corridoio, a mezza tempera negli altri locali.

L'impianto di riscaldamento, introdotto successivamente all'edificazione, è autonomo del tipo "a termosifone" con produzione di acqua calda per circuito di

riscaldamento ed uso sanitario, la caldaia con funzionamento a gas metano, di modesta potenza, RIELLO modello RESIDENCE, vetusta nell'aspetto, priva di documentazione ma funzionante, è posta nel piccolo ripostiglio privo di finestre e fori di aereazione, radiatori in acciaio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi "BTicino" serie "Magic", sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Non esistono agli atti, certificazioni di conformità qualsiasi in quanto l'edificazione antecedente le norme dispositive in materia.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, considerati la consistenza e la superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi che il bene appartenga alla classe peggiore (G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, non corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997; considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche meno che modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è non

fruibile, il raggiungimento di un requisito minimo è da ritenersi difficile in termini burocratici e molto oneroso in termini economici.

#### **CONSISTENZA**

La consistenza catastale dell'abitazione è di 7 vani ivi compresa l'autorimessa (indicata magazzino), la superficie catastale è indicata in mq 129. L'unità immobiliare al primo piano ha superficie lorda adibita di mq 123, comprese le logge ora verande, al piano terra l'autorimessa ha superficie lorda di mq 22 ed il magazzino-cantina di mq 6, la superficie lorda adibita assomma pertanto a mq 151; la superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, è determinata dalle superfici lorde: dell'unità abitativa per l'intero, degli accessori coperti per quota di  $\frac{1}{4}$  nello specifico caso di carenza impiantistica, assomma complessivamente a mq 130.

#### **CONFORMITA' DATI.**

Non esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento, questi ultimi hanno però, in un tempo passato, esattamente identificati i beni, che sono pertanto da ritenersi univocamente determinati.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega (sub. 5).

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA**

Per l'immobile oggetto della presente l'utilizzazione è esclusivamente residenziale o per servizi correlati alla residenza.



## **CONFORMITA' URBANISTICA**

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari in oggetto risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967; nell'atto di provenienza gli allora venditori ebbero a dichiarare la costruzione "non è in contrasto con la vigente normativa edilizia", nessuna variazione – novazione è stata successivamente introdotta, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale presentata in data 28.05.1965, per quanto sopra lo scrivente ritiene il bene conforme all'assentito.

## **DIVISIBILITA' IN QUOTE**

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

## **VINCOLI**

L'immobile è da ritenersi nella disponibilità dei comproprietari, note informative sulla residenza e stato civile sono allegate (sub 6) a breve relazione dello scrivente.

Si rileva l'esistenza di vincoli di natura condominiale in seguito alla vendita frazionata dell'edificio.

## **VALUTAZIONE**

In Treviso, quartiere San Liberale, è ubicata l'abitazione oggetto di stima, al primo piano di fabbricato condominiale con quattro unità sulla scala, articolata su quattro stanze, cucina, un servizio, lavanderia, ripostiglio, due verande e corridoio di disimpegno, locale autorimessa e piccolo ripostiglio al piano terra, vetustà circa un sessantennio, in complessivo buono stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata dotazioni e finiture dell'epoca, parzialmente rispondente alle attuali esigenze e richieste dell'abitare.

## ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, constata che nel quartiere è elevato sia il numero delle abitazioni in vendita che degli immobili chiusi, e come le persone anziane e gli stranieri costituiscano una elevata percentuale dei residenti; rileva comunque come l'immobile possa soddisfare più che egregiamente, quantomeno rispetto alla fascia meno abbiente del mercato utenti, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili, pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni di almeno quattro locali con autorimessa in fabbricati plurifamiliari, in buono stato, siti nel comune di Treviso, in zone residenziali urbanizzate, nel quartiere San Liberale, limitrofi Mosnigo e Santa Bona.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e diverso contesto urbano.

Si è quindi provveduto ridefinire il segmento di mercato in modo più preciso e restrittivo con "appartamenti ai piani intermedi di costruzioni condominiali nel quartiere San Liberale, di almeno quattro vani ed un servizio dotati di autorimessa, edificati negli anni '60, con finiture originali, in complessivo buono stato, immediatamente abitabili. La relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, ha permesso di selezionare 5 annunci postati nei mesi da gennaio ad aprile, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di

mercato, con superfici comprese fra mq 118 e 133, per controvalori fra € 90.000 e 100.000, prezzi unitari in €/mq compresi fra 750 e 796.

***ESPRESSIONE DEI VALORI***

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in € 98.000 (pari a circa 754 €/mq) il valore di medio mercato raffrontato all'offerta. Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, valutato che la vendita avviene senza garanzia per i vizi, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, considerato che il gap medio fra domanda e prezzo realmente pagato per immobili sulla piazza di Treviso è del 11,7% (fonte idealista.it) il sottoscritto perito identifica pertanto in € 86.500 (ottantaseimilacinquecento) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 13 maggio 2016

L'esperto stimatore

Geom. Giovanni PARPINELLO



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. D. DIRETTO LEGGE 15 APRILE 1962, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Crevico*

Via *Q.C. Strada XI<sup>a</sup>*

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Crevico*

*6/2/16*

*Fabb. N° 20*

*p. 1.*

*p. 1.*

*Portico*

*Magazzino*

*W.C.*

ORIENTAMENTO



1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' *Inge.*  
*Evandro Angeli*  
Iscritto all'Albo degli *Ingeg.*  
della Provincia di *Crevico*  
data **19 MAG. 1965**  
Firma: *Evandro Angeli*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di CREVICO (L407) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 1213 - Subalterno: 12 >  
SICLIA n. 12 piano: T-1;

10 metri