



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

nell'Esecuzione Immobiliare n° 518/2012 R. E., riunita all'Esecuzione  
Immobiliare n° 660/2012 R. E., promosse da


  
creditrice procedente nell'Esecuzione Immobiliare n° 518/2012 R. E.,  
rappresentata e difesa da Avv.ti Michele Boscato e Andrea Garatti;


e con

  
creditrice procedente nell'Esecuzione Immobiliare n° 660/2012 R. E.  
rappresentata e difesa da Avv.to Emilio De Pol;

**EQUITALIA NORD S.P.A.**

creditrice intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare n° 518/2012 R. E. e  
nell'Esecuzione Immobiliare n° 660/2012 R.

  
creditrice intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare n° 660/2012 R. E.  
rappresentata e difesa da Avv.to Selvaggia Segantini;

  
creditrice intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare n° 518/2012 R. E.  
riunita all'Esecuzione Immobiliare n° 660/2012 R. E.  
rappresentata e difesa da Avv.to Giorgio Azzalini.

**co n t r o**

**SOGGETTO ESECUTATO N° 1**

debitore esecutato costituito rappresentato e difeso  
dall'Avv.to Vincenzo De Nardi.

## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

\*\*\*

### INDICE

1)	<i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2)	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 4
3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 6
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 7
4.1)	<i>Storia catastale e variazioni catastali intervenute</i>	Pag. 9
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 11
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 11
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 12
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 14
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 15
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 17
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 18
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 18
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 19
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 19
8.4)	<i>La descrizione dell'autorimessa</i>	Pag. 21

8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 22
8.6)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 22
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 23
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 23
11)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 24
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 25
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 25
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 25
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 27
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 29
17)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 30
18)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 31

\*\*\*

#### **1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del 14/11/2016, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr.ssa Vortali Francesca -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

All'udienza del 13/01/2017, lo scrivente accettava l'incarico ed il Sig. Giudice, nel conferire l'incarico, chiedeva all'esperto di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, con il foglio "*chiarimenti*", allegato al verbale di incarico.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- in data 13/01/2017 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali, e l'elenco subalterni attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 13/02/2017, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Treviso, formale richiesta di accesso per visione e rilascio copia delle eventuali pratiche edilizie e per acquisire i certificati di residenza delle persone che, all'anagrafe del Comune, risultavano iscritte presso le unità immobiliari pignorate;
- in data 20/02/2017 il Comune di Treviso metteva a disposizione dello scrivente i fascicoli tecnici delle pratiche edilizie richieste e di seguito veniva tratta copia della predetta documentazione;
- in data 16/01/2017, a mezzo del servizio di P.E.C. è stata depositata all'Agenzia delle Entrate una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto

della presente perizia;

- in data 10/03/2017 l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha dato risposta all'istanza protocollata con propria nota in ordine all'esistenza di contratti di affitto.
- in data 16/01/2017 e in data 14/03/2017 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.
- in data 16/01/2017 è stata depositata domanda, presso la Questura di Treviso, al fine di verificare di sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità concesse dal debitore esecutato sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia e la Questura di Treviso ha dato risposta all'istanza in data 17/01/2017.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'esecutato, effettivo occupante dell'immobile, e del delegato del Custode Giudiziale, Dott. Fabio Dal Negro.

Con questa premessa, il giorno 08/02/2017, ad ore 15,30=, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente relazione di stima, distinto dal civico n° 44 di via Avogadro degli Azzoni, in Comune di Treviso, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza dell'esecutato e del delegato del Custode Giudiziale I.V.G., Dott. Fabio Dal Negro.

Con il consenso dell'esecutato, lo scrivente poteva eseguire l'accesso sia all'appartamento, che al box auto oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo

planimetrico della consistenza immobiliare .

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il complesso immobiliare con le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

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

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 2) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato all'esecutato presso il rispettivo domicilio legale, alla creditrice procedente, ai creditori intervenuti ed al Custode Giudiziale (I.V.G.), per la formulazione delle eventuali osservazioni.

### **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

La consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva è, ubicata in Comune di Treviso ed è costituita da un appartamento e da un box auto insistenti in ambito di un complesso immobiliare situato in posizione semi periferica della città di Treviso, e la loro funzionalità è da ritenersi complementare.

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate forma

un'unica entità rappresentata dal complesso condominiale denominato "Condominio degli Azzoni", accessibile da Via Avogadro Co. Rambaldo degli Azzoni in corrispondenza del civico n° 44 per quanto riguarda l'unità residenziale, mentre il box auto è dotato di un proprio autonomo accesso dalla via pubblica in corrispondenza del lato Nord del fabbricato.

Le unità immobiliari in parola, godono entrambe di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'area scoperta condominiale e le parti comuni dell'edificio per quanto riguarda l'appartamento e direttamente dalla Via pubblica per quanto riguarda il box auto, come già riferito.

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

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

- **Lotto unico:** appartamento in condominio al piano secondo e terzo (sottotetto) identificato dal M.N. 1105 sub 8 con box auto al piano terra identificato da M.N. 1105 sub 3, oltre ad accessori, pertinenze e scoperto condominiali.

#### 4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte degli esecutanti procedenti, è così identificata presso la banca dati della P.A.

**Lotto unico**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Treviso (TV)

Sezione C - Foglio 4

M.N. 1105 sub. 8 Via Rambaldo degli Azzoni Avogadro, piano T-  
2° - Cat. A/2 - Cl. 4<sup>^</sup> - vani 6,0 - Superficie totale  
mq. 127 - escluse aree scoperte mq. 127 - R.C.€.  
666,23 (allegati n° 1);

M.N. 1105 sub. 3 Via Rambaldo degli Azzoni Avogadro, piano T-  
Cat. C/6 - Cl. 6<sup>^</sup> - mq. 19 - Superficie catastale  
mq. 19 - R.C.€ 92,24 (allegati n° 1).

La consistenza immobiliare sopra individuata è costituita, come già riferito, da due unità autonome, ma complementari da un punto di vista funzionale.

Le singole unità risultano racchiuse tra i seguenti confini:

- per l'appartamento: vuoto su area scoperta su tre lati (Ovest, Nord ed Est) vano scala condominiale ed altra u.i. dello stesso edificio a Sud.
- Per il box auto: via pubblica a Nord, altra u.i. dello stesso fabbricato ad Est, corridoio comune a Sud ed altra u.i. dello stesso



fabbricato ad Ovest.

Ditta catastale:

1. SOGGETTO ESECUTATO n° 1 - in proprietà per la quota di 1/1;

Da esame degli elaborati catastali emerge che le unità immobiliari colpite da pignoramento partecipano alla comunione sui seguenti beni: ingresso con vano scala, ascensore, vano contatori, disimpegno comune per accedere ai box auto.

Le consistenze immobiliari, appena sopra identificate, fanno parte di un edificio condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2 e 3)

Comune di Treviso (TV)

Foglio 14

M.N° 1105 di ha. 0.02.50 - ente urbano -

Il fondo costituito dal M.N. 1105 è delimitato dai seguenti confini partendo da Nord in senso orario: Via Rambaldo Avogadro degli Azzoni, mappale n° 137, mappale n° 1040, mappale n° 135.

#### **4.1) Storia catastale e variazioni catastali intervenute**

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento, come rilevabile dagli atti di pignoramento depositati, corrispondente al M.N. 1106 sub 8 rilevabile peraltro dall'atto di provenienza, come denunciata al Catasto Fabbricati, si è mantenuta sino alla soppressione del M.N. 1106 sub 8, maturata con l'introduzione della variazione per

modifica di identificativo a seguito di “*bonifica di identificativo catastale*” n° TV0041011 di prot. del 21/02/2014.

La variazione sopra citata ha quindi soppresso il M.N. 1106 sub 8 ed ha costituito, in sua sostituzione, il M.N. 137 sub 23.

Successivamente il M.N. 137 sub 23 si è mantenuto sino alla data di soppressione dello stesso M.N. 137 sub 23, con l’introduzione della variazione per modifica di identificativo a seguito di “*bonifica di identificativo catastale*” n° TV0240788 di prot. del 10/12/2015.

La variazione sopra citata ha quindi soppresso lo stesso M.N. 137 sub 23 ed ha costituito, in sua sostituzione, il M.N. 1105 sub 8 ora rinvenibile nelle visure catastali.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento, come rilevabile dagli atti di pignoramento depositati, corrispondente al M.N. 1106 sub 3 rilevabile peraltro dall’atto di provenienza, come denunciata al Catasto Fabbricati, si è mantenuta sino alla soppressione del M.N. 1106 sub 3, maturata con l’introduzione della variazione per modifica di identificativo a seguito di “*bonifica di identificativo catastale*” n° TV0041011 di prot. del 21/02/2014.

La variazione sopra citata ha quindi soppresso lo stesso M.N. 1106 sub 8 ed ha costituito, in sua sostituzione, il M.N. 137 sub 18.

Successivamente il M.N. 137 sub 18 si è mantenuto sino alla data di soppressione del M.N. 137 sub 18 con l’introduzione della variazione per modifica di identificativo a seguito di “*bonifica di identificativo catastale*” n° TV0240763 di prot. del 10/12/2015.

La variazione sopra citata ha quindi soppresso il M.N. 137 sub 18 ed

ha costituito, in sua sostituzione, il M.N. 1105 sub 3 ora rinvenibile nelle visure catastali.

**5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE**

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

- Atto di compravendita in data 09/02/1995 n° 16.956 di repertorio del Notaio Cosmo Umberto di Treviso, ivi registrato in data 01/03/1995 al n° 1.307 serie Pubb. e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 18/02/1995 al n. 4.743 di Registro Generale e n. 3.378 di Registro Particolare ( allegato n° 4);

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, di cui ai mappali n° 1105 sub 3 e sub 8 in Sezione C - Foglio 4, del Comune di Treviso, è il seguente:

1. SOGGETTO ESECUTATO n° 1 - in proprietà per la quota di 1/1.

**6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame dei certificati ipo-catastali prodotti da entrambi i creditori procedenti, aggiornati rispettivamente alla data del 21/11/2012 e 27/09/2012, e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 16/01/2017 e successivo aggiornamento del 14/03/2017, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 5), sono emerse le seguenti trascrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

### 6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 12/06/2012 n. 2932 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 01/08/2012 ai numeri:

Reg Gen. n. 24.084          Reg. Part. n. 17.679

a carico delle seguenti unità negoziali:

#### Unità Negoziale n. 1:

##### 1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 - Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4          Particella: 1106 Sub. 3

Natura: C6          Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. =          Indirizzo: Via Avogadro degli Azzoni

##### 1.2. Immobile n. 2

Comune: L407 - Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4          Particella: 1106 Sub. 8

Natura: A2          Abitazione di tipo civile

Consistenza: = -          Indirizzo: Via Avogadro degli Azzoni

#### Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

[REDACTED]

con sede in [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

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

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO n° 1- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 della proprietà.

II) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 09/07/2012 n. 3276 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 13/08/2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 26.153          Reg. Part. n. 19.120

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune:          L407 – Treviso (TV)

Catasto:          Fabbricati

Sezione C      Foglio 4          Particella: 1106    Sub. 3

Natura:          C6      Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza:    mq. =    Indirizzo: Via Avogadro

1.2. Immobile n. 2

Comune:          L407 – Treviso (TV)

Catasto:          Fabbricati

Sezione C      Foglio 4          Particella: 1106    Sub. 8

Natura:          A2      Abitazione di tipo civile

Consistenza:    = -    Indirizzo: Via Avogadro

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

[REDACTED]  
con sede in [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

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

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO n° 1- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 della proprietà.

**6.2) Le iscrizioni**

Da esame delle visure effettuate in data 16/01/2017 e successivamente aggiornate in data 14/03/2017 è emersa l'esistenza

Delle seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

I) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 27/02/2012 n. 1058 di rep. del Tribunale di Treviso (TV)

Capitale €. 78.827,46

Somma €. 100.000,00

Iscritta a Treviso in data 07/06/2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17.557

Reg. Part. n. 2.463

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4 Particella: 1106 Sub. 3

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 19=

1.2. Immobile n. 2

Comune: L407 - Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4 Particella: 1106 Sub. 8

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Soggetto a favore:

- Soggetto n. 1
  - [REDACTED]
  - con sede in [REDACTED]
  - C.F.: [REDACTED]
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

SOGGETTO ESECUTATO n° 1- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 della proprietà.

**6.3) I vincoli accessori e le precisazioni**

Dall'esame dell'atto di compravendita del 09/02/1995, n° 16.956 di Rep. Notaio Cosmo Umberto di Treviso, emergono alcune servitù e diritti d'uso.

E' pertanto utile trascrivere, di seguito, quanto riportato all'art. 2 del titolo di provenienza ( allegato n° 4):

*"Gli immobili ed i diritti immobiliari di cui alle tre compravendite*

*che precedono, vengono compravenduti a corpo, nel loro stato e grado attuali, con i relativi annessi e connessi, infissi, diritti, ragioni, pertinenze usi, servitù attive e passive esistenti e da contratti di locazione.*

*La vendita in oggetto avviene con le servitù venutesi a creare e che si verranno a creare a seguito della vendita frazionata dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni compravendute, quali servitù di elettrodotto, acquedotto, impianto fognario, telefonico, e gas, con le corrispondenti quote di comproprietà su parti ed impianti comuni dell'edificio, quali previste dall'art. 1117 e seguenti del C.C. in materia di condominio nonché dal Regolamento di condominio e annesse tabelle millesimali con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge, circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*

*Per destinazione del padre di famiglia, a favore delle unità immobiliari contraddistinte dai M.N. 1106 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 è costituito il diritto di uso esclusivo ad uso parcheggio, trasmissibile a successori ed aventi causa anche a titolo particolare in droga all'art. 1021 del C.C., delle porzioni dell'area scoperta, come sopra censita con il M.N. 1106 sub 1, meglio individuate con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nella planimetria allegata al titolo sub lettera I, previo esame ed approvazione delle parti, firmata a sensi di legge e precisamente:*

*omissis*



*al m.n. 1106 sub 8 sono assegnati i posti auto 7 e 8;*

*omissis*

*Sull'area scoperta non contraddistinta dai n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 non potranno essere parcheggiati veicoli di qualsiasi genere e l'area scoperta condominiale non potrà essere destinata a colture orticole o agricole o all'allevamento di animali.*

*Sui muri esterni del fabbricato non potranno essere appoggiate biciclette o veicoli di qualsiasi genere e così nelle parti comuni del fabbricato non potranno essere parcheggiati veicoli di qualsiasi genere, carrozzine incluse.*

*Per il funzionamento del condominio, le parti fanno espresso riferimento al regolamento di condominio e annesse Tabelle Millesimali, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare e che allegano al presente atto sub L), omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa dei comparenti”.*

*Con l'atto di provenienza appena citato oltre alle tabelle millesimali è stato depositato quindi anche il Regolamento contrattuale di condominio (allegato n° 6).*

*E' da evidenziare che la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuta alla ditta esecutata con una diversa identificazione catastale, di cui si è dato conto nel precedente paragrafo 4.1) relativo alla storia catastale degli immobili.*

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

*Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato*

alla data del 13/01/2017.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 21/11/2012 come da documentazione depositata dai creditori procedenti in Cancelleria e successivamente in data 16/01/2017 ed in data 14/03/2017 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

## **8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

### **8.1) L'ubicazione**

La consistenza immobiliare oggetto di stima è parte di un edificio condominiale insistente nella prima periferia Nord della città di Treviso, nel quartiere di Santa Maria del Rovere, ed insiste in un lotto posto in fregio al lato Ovest della Via Brigata Treviso, tratto urbano della viabilità Nord della città di Treviso identificato dalla strada statale n° 13- "Pontebbana".

Una laterale Ovest del Viale Brigata Treviso consente di raggiungere il civico n° 44 Via Rambaldo Avogadro degli Azzoni, dal quale si accede all'immobile colpito da pignoramento.

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

Si tratta di una zona semiperiferica, dove si distingue la presenza di

fabbricati di vecchia costruzione, in parte ristrutturati e prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti mediamente su due o tre livelli fuori terra.

La posizione rispetto alla maggiore viabilità comunale e statale, ed una comodità di accesso a tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse, indicano una buona posizione dell'immobile. Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso al centro cittadino di Treviso, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto urbano.

### **8.2) La descrizione generale dell'edificio**

Come già riferito, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un edificio condominiale costruito su di una pianta rettangolare con disponibilità di area scoperta condominiale pavimentata distribuita sui lati Sud ed Ovest del fondo.

Il fronte principale, rivolto ad Ovest è separato dalla sopra menzionata Via pubblica da un'ampia porzione di area scoperta destinata alla viabilità interna carrabile e pedonale, nonché alla sosta di autoveicoli.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse quali murature in c.a. con sovrastante rete metallica e/o ringhiere in ferro.

Il condominio comprende n° 6 unità residenziali servite da ascensore e vani accessori pertinenziali.

### **8.3) La descrizione dell'appartamento**

E' ora in esame la parte propriamente abitativa della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, catastalmente distinta dal

mappale n° 1105 sub 8.

Si tratta di un alloggio al piano secondo e terzo (sottotetto), accessibile per mezzo di una scala interna condominiale, posta a collegare l'androne condominiale ad un ballatoio del piano secondo, dal quale è poi possibile accedere alle singole unità immobiliari residenziali, fra le quali quella colpita da pignoramento.

Il vano scala è formato da un ossatura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in marmo ed è servito anche da ascensore.

Attraverso la porta di accesso all'appartamento si viene immessi in un'ampia zona giorno, che si prolunga, come disimpegno, nella zona notte.

L'ingresso funge pure da zona di passaggio nell'ambito della zona giorno, in quanto da tale locale è possibile accedere ad una cucina con locale lavanderia e C.T., nonché per accedere ad un bagno e ad una camera attraverso un locale di disimpegno.

Dall'ingresso, per mezzo di una scala interna all'alloggio, si accede anche al piano terzo (sottotetto), dove sono presenti due stanze a magazzino, utilizzate come studio e camera, oltre ad un bagno collegati da un disimpegno.

I pavimenti del bagno al piano secondo, e della cucina con i rispettivi rivestimenti a parete sono in piastrelle di ceramica, mentre i restanti pavimenti nelle camere da letto, nei disimpegni, nel bagno del piano terzo (sottotetto) e nel soggiorno sono in listoncini di legno.

I bagni sono completi di tutti gli accessori igienico sanitari: quello al piano primo è dotato di vasca da bagno, mentre quello nel sottotetto

è dotato di doccia.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero, intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tamburate ed impiallacciate in parte specchiate, mentre gli infissi esterni sono formati da finestre con telaio in legno e vetro e con oscuri in legno.

La dotazione tecnologica del fabbricato è formata da un impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas di rete con elementi radianti in acciaio. Al momento del sopralluogo è stato possibile verificare che l'impianto di riscaldamento era funzionante.

Esiste un impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione; predisposizione per impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico ed idrico risultavano essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

L'abitazione al piano secondo ha un'altezza libera interna di ml. 2,70 circa ad eccezione del locale cucina, lavanderia, bagno e camera da letto. Al piano sottotetto l'altezza è variabile con un massimo di m. 2,50 circa

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in buone condizioni manutentive.

#### **8.4) La descrizione dell'autorimessa**

E' ora in esame l'autorimessa ubicata al piano terra del condominio identificata catastalmente dal mappale n° 1105 sub 3.

Si tratta di un locale destinato a box auto con piccolo magazzino accessorio comunicante, dotato di un accesso carrabile direttamente

dalla via pubblica a Nord dell'edificio ed è comunicante con un vano comune di transito interno al condominio, per accedere direttamente al vano scala con ascensore.

Il locale è fornito di pavimento in piastrelle di ceramica.

L'accesso carrabile è protetto da un portone basculante in acciaio verniciato funzionante.

L'autorimessa ha un'altezza libera interna di ml. 2,64 circa ed il magazzino accessorio ha un'altezza libera di ml. 2,68 circa; lo stato manutentivo è risultato essere discreto.

#### **8.5) La descrizione dell'area scoperta**

L'area scoperta pertinenziale del lotto è pavimentata con elementi autobloccanti in cls ed è suddivisa fra parte destinata alla viabilità carrabile e pedonale e la parte utilizzata dai condòmini per il parcheggio delle autovetture. Da informazioni assunte al sopralluogo, peraltro confermate dall'Amministratore del condominio, è emerso che i parcheggi sono in uso esclusivo dei singoli condòmini in base ad un regolamento condominiale ed all'appartamento oggetto della presente è stato assegnato l'uso esclusivo e trasmissibile dei posti auto n° 7 ed 8 della planimetria allegata all'atto di provenienza (allegato n° 4).

L'area scoperta pertinenziale è recintata con opere fisse.

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

A seguito di accesso esperito in data 22/02/2017, presso lo studio di amministrazioni immobiliari ██████ nominato pro tempore dal

“Condominio degli Azzoni”, è emerso che non vi sono spese non pagate a carico delle unità colpite da pignoramento.

L'Amministratore ha anche informato che non vi sono spese straordinarie deliberate alla data della richiesta.

#### **9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 08/02/2017, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono una superficie calpestabile complessiva pari a mq. 19,15 circa per il box auto con il relativo magazzino al piano terra; mq. 78,53 circa per l'appartamento al piano secondo; mq. 59,43 circa per l'appartamento al piano terzo (sottotetto).

Le superfici lorde commerciali sotto riportate, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale pari a mq. 133,50.

#### **10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta ristrutturato tra il 12/11/1993 ed è stato ultimato il 03/02/1995 (data dell'abitabilità), come meglio verrà illustrato al paragrafo 14) della presente relazione.

Successivamente alla dichiarazione di abitabilità, non risulta siano

stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

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

#### **11) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI**

Nel corso del sopralluogo del 08/02/2017 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata dal solo soggetto esecutato.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti di locazione stipulati dal soggetto debitore esecutato in qualità di locatore, come emerge dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate ( allegato n° 7 ) ed è quindi verosimilmente ipotizzabile la libertà della consistenza immobiliare da pregiudizi di occupazione di natura contrattuale.

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare è emerso che il servizio offerto dalla Questura di Treviso non è in grado di appurare l'esistenza di eventuali ospitalità



all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare (allegati n° 8), come emerge da dichiarazione datata 17/01/2017 ed emessa dell'organo di ordine pubblico interpellato.

## **12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento, al piano secondo e terzo (sottotetto), ed un'autorimessa al piano terra, in ambito di un complesso condominiale costruito su quattro livelli fuori terra insistente in zona residenziale prossima al centro di Treviso;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;

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

## **13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Treviso, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "B2 / 26 - *parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree a giardino visibili dalla strada*", disciplinata dall'art. 39 delle Norme di Attuazione del P.R.G. E' inoltre da segnalare che l'edificio, che comprende le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è soggetto a grado di protezione 3).

## **14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E**

## CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza del seguente titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia n° 57/17-93 - protocollo 5873 - del 10/11/1993 rilasciata per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso parziale (allegato n° 9).
- Concessione Edilizia n° 79/14-94 - protocollo 10516 - del 05/08/1994 rilasciata per lavori di variante a ristrutturazione e cambio d'uso parziale (allegato n° 10).
- Concessione Edilizia n° 50/28-94 - protocollo 26736/94 - del 28/12/1994 rilasciata per lavori di variante in corso d'opera a ristrutturazione e cambio d'uso parziale (allegato n° 11).

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 12/11/1993 e furono ultimati in data 28/11/1994.

A seguito dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione, il Comune di Treviso ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 03/02/1995 n° 4/95 - prot. 44293/94/12/50 - (allegato n° 12).

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 08/02/2017, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati (allegato n° 13), oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati (allegati n° 1), ha permesso di accertare

che le unità immobiliari oggetto della presente non sono urbanisticamente conformi e neppure catastalmente conformi.

Tali difformità, peraltro modeste, sono le seguenti:

- sotto l'aspetto urbanistico:

consistono in una diversa partizione interna del bagno nel sottotetto dell'appartamento, dove esiste un modesto ampliamento della superficie in pianta;

- sotto l'aspetto catastale:

vi è una difformità grafica riconducibile alla rappresentazione delle forometrie del locale cucina e del locale lavanderia, dove non figurano, in planimetria catastale, le due finestre presenti sulla muratura Nord dell'appartamento.

Le situazioni di difformità catastale ed urbanistica sopra descritte sono regolarizzabili, ad avviso di chi scrive, con una spesa quantificabile, in via presuntiva, in €. 5.000.00= circa, somma comprensiva di sanzione amministrativa, competenze del tecnico, accessori fiscali e la variazione catastale planimetrica da presentare al Catasto Fabbricati.

#### **15) METODO DI STIMA**

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

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con

l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'immobiliare La Commerciale Casa di Treviso propone nella zona la vendita di un appartamento ad un prezzo unitario di €. 1.747,00/mq. circa e lo studio Immobiliare Pietrangeli propone un appartamento ad un prezzo unitario di €. 1.576,00/mq.; infine, l'Agenzia Immobiliare Reunion propone la vendita di un appartamento ad un prezzo unitario di €. 1.564,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti di vecchia costruzione, ovvero realizzati negli ultimi 20/25 anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un prezzo unitario medio di €. 1.630,00/mq. circa, sul quale una normale trattativa commerciale comporta una diminuzione del prezzo di circa il 15%.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo economico della zona in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.550,00/mq. ed un massimo di €. 1.750,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile di 27 anni e le condizioni manutentive dello stesso e le peculiarità negative della consistenza immobiliare (necessità di sanatoria), oltre al margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della

valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 1.350,00= al metro quadrato.

#### **16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

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

- trattasi di un appartamento con box auto, in ambito di un complesso immobiliare condominiale di ventisette anni insistente nella frazione di Santa Maria del Rovere a Nord della città di Treviso;
- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento e sola predisposizione per impianto di climatizzazione;
- la consistenza immobiliare si presentata in discrete condizioni manutentive in relazione alla vetustà;
- lo scrivente ha accertato la mancata conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento con autorimessa esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 133,50 circa x € 1.350,00= € 180.225,00
- A detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che

dovrà sostenere l'aggiudicatario €. 5.000,00

Restano €. 175.225,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla " vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

175.225,00 x 20%= €. 35.045,00

Valore per la vendita forzata €. 140.180,00

Somma, che si arrotonda ad €. 140.000,00=.

Diconsi Euro centoquarantamila/00.

La valutazione sopra esposta è comprensiva dell'incidenza dei due posti auto in uso esclusivo

## **17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

Ultimata la presente relazione, in data 15/03/2017 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U., rilevando che non sono intervenuti altri creditori.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 15/03/2017, a trasmettere al creditore esecutante procedente, ai creditori intervenuti ed al custode giudiziale la copia dell'elaborato peritale.

L'elaborato peritale veniva inoltre inviato, al soggetto esecutato a mezzo di posta elettronica, presso il domicilio eletto.

A seguito della consegna dell'elaborato peritale come sopra indicato non sono pervenute osservazioni da alcuna delle parti entro il termine assegnato del giorno 31/03/2017.

#### **18) ALLEGATI**

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i.;
2. Visura catastali al Catasto Terreni;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Atto di compravendita del 09/02/1995 n° 16.956 di repertorio del Notaio Dott. Umberto Cosmo di Treviso;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Regolamento di Condominio;
7. Certificato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso;
8. Certificato dell'Agenzia delle Entrate;

9. Concessione Edilizia n° 57/17-93 del 10/11/1993;
10. Concessione Edilizia n° 79/14-94 del 05/08/1994;
11. Concessione Edilizia n° 50/28-94 del 28/12/1994;
12. Dichiarazione di abitabilità n° 4/95 del 03/02/1995;
13. Progetto;
14. Allegato fotografico.

Treviso, 03 aprile 2017

L'esperto stimatore  
- Geom. Alessandro Biasuzzi -



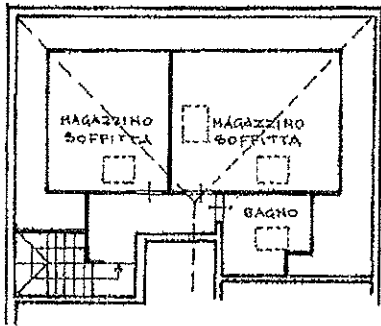
MODULARIO  
fig. 497



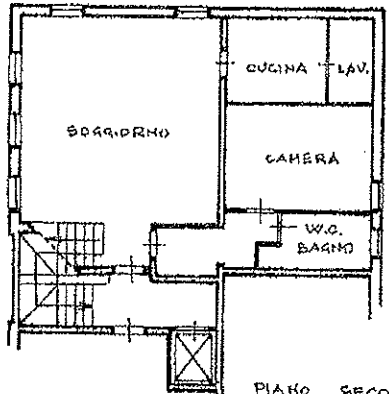
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. EN (CEU)  
LIRE  
500

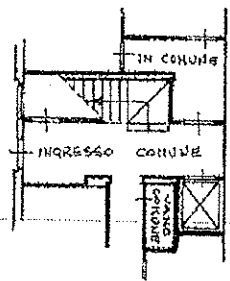
Planimetria di u.l.u. in Comune di TREVISO via AVOGADRO DEGLI AZZONI clv



BOTTOTETTO  
Hm = 2,40

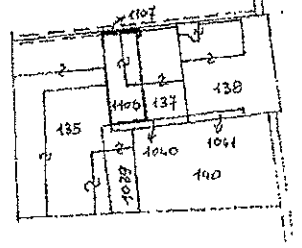


PIANO SECONDO  
H = 2,70

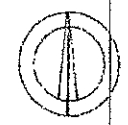


PIANO TERRA  
H = 2,70

COMUNE DI TREVISO  
sez. C F. 4  
M.N. 1106  
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI

ussu U  
 Comune di TREVISO (L.407) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 1105 - Subalterno: 8 >  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2017 - Via RAMBALDO DEGLI AZZONI AVOGADRO piano: T-2,

Ultima planimetria in atti  
 Dichiarazione di N.C.   
 variazione   
 Data presentazione: 16/11/1994 - Data: 13/01/2017 - n. T230941 - Richiedente: BSZLRT59A02L4070  
 Totale schede: 1 - Fornito di acquisizione: A4(210x297) - Fornito di stampa richiesto: A4(210x297)  
 n. 1106 sub. 8

Compilata dal ARCH. ZAPPERO FABIO  
 (Fisco, abitato e roma)  
 della provincia di TREVISO  
 data 31.10.1994 Firma *Fabio Zappero*

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. sig. 1440 487

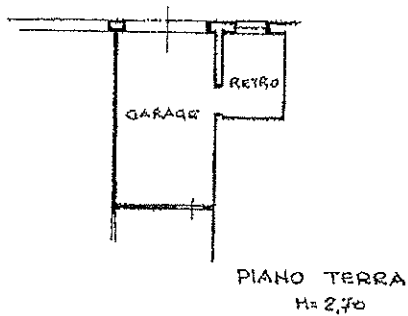


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

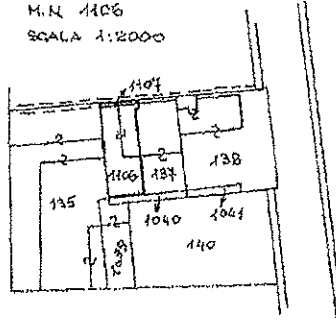
MOD. SN (CEU)

LIRE  
600

Planimetria di u.l.u. in Comune di TREVISO via AVOGADRO DEGLI AZZONI CIV. ....



COMUNE DI TREVISO  
SEZ. C F. 4  
M.N. 1106  
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 13/01/2017 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sez. Urb. C - Foglio: 4 - Particella: 1105 - Subalterno: 3 >  
 VIA RAMBALDO DEGLI AZZONI AVOGADRO piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Pianimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>ARCH. ZAMBELLO</u> <u>FASIO</u> (Nome, cognome o nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 16/11/1994 - Data: 13/01/2017 - n. T230940 - Richiedente: BSZLRT59A02L4070		
Totale schede <u>1446</u> sub. <u>3</u>		
F. <u>C-4</u>		
data <u>31.10.1994</u> Firma <u>F. Fasio</u>		