

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **433/2023** promossa da

**CENTROMARCA BANCA - CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E**

**VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

con l'avv. Alberto Gyulai

G.E. dott.ssa Paola Torresan

\*\*\*\*\*

**UDIENZA** (art. 569 c.p.c.):

16/04/2025

Treviso, 2 aprile 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



## Indice generale

|  |    |
|--|----|
| 01 PREMESSA.....                                       | 3  |
| 02 RELAZIONE PERITALE.....                             | 3  |
| 2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....                         | 3  |
| 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....      | 3  |
| Localizzazione.....                                    | 4  |
| 2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....                         | 5  |
| 2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....     | 5  |
| 2.5.SERVITÙ.....                                       | 6  |
| 2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....                    | 7  |
| Determinazione della superficie lorda commerciale..... | 9  |
| 2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....         | 9  |
| 2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....                   | 9  |
| Estratto di zona.....                                  | 10 |
| 2.9 CLASSE ENERGETICA.....                             | 10 |
| 2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....                       | 11 |
| 2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....                         | 11 |
| 2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....        | 11 |
| 2.13 VENDITA IN PIU' LOTTI.....                        | 11 |
| 2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....      | 12 |
| ALLEGATI.....  | 14 |



## 01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 05/08/2024 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Paese, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 16/12/2024, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

## 02 RELAZIONE PERITALE

### 2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

#### **Lotto unico**

costituito da appartamento al piano secondo con sottotetto praticabile ma non abitabile al piano terzo e garage al piano interrato, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO IL TORNIO", **ubicato in comune di Paese, frazione Padernello, via Gianbattista Tiepolo n. 46 int. 9.**

### 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

#### **Catasto Fabbricati**

**Comune di Paese - Sez. C - Foglio 7 – via Giambattista Tiepolo**

**per il diritto di proprietà' di 1/1**

**Part. 18 Sub 48 - P. 2-3 - Rend. € 382,18 - Cat. A/2 Cl 2 - Cons. 4 vani**

**Part. 18 Sub 15 - P. S1 - Rend. € 40,28 - Cat. C/6 Cl 1 - Cons. 26 m<sup>2</sup>**



per il diritto di proprietà di 8408/100000

Part. 18 Sub 33 - P. T - (lastrico solare) - Cat. F/5 - Cons. 48 m<sup>2</sup>



**Localizzazione**

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Paese – al Foglio 19 con la particella n. 18 – ente urbano di mq. 1.360 m<sup>2</sup>.

E' compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni di cui l'art. 1117 C.C. ed in particolare le seguenti:

- Part. 18 sub 26, spazio di manovra e rampa di accesso al piano sottostrada;
- Part. n. 18 sub 28, vano scale e vano ascensore;
- Part. n. 18 sub 30, lastrico solare;



- Part. n. 18 sub 31, lastrico solare;
- Part. n. 18 sub 32, lastrico solare-
- Part. n. 18 sub 36, area scoperta;
- Part. n. 18 sub 55, ballatoio;
- Part. n. 18 sub 63, percorso pedonale;
- Part. n. 18 sub 64, area a destinazione carrelli;
- Part. n. 870, area scoperta;

### **Millesimi:**

- proprietà generale 49,71 Mill.
- vano scale 84,08 Mill.
- corsia di manovra e rampa autorimessa 58,61 Mill.

### **Confini.**

L'unità sub 48 confina con unità sub 47 - sub 49 - sub 55 e prospetto su area scoperta;

l'unità sub 15 confina con unità sub 14 - sub 16 - sub 26 e terrapieno.

### **2.3 TITOLO DI PROVENIENZA**

- Il lotto è intestato all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio dr. Domenico Curione in Treviso, rep. 158.342 del 29/06/2010, trascritto a Treviso il 07/07/2010 ai n.ri 24535/15112, registrato a Treviso in data 06/07/2010 al n. 2199 mod. 1T.

### **2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data del 13/03/2022 risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di



seguito si elencano.

### **TRASCRIZIONI:**

**1) Trascrizione in data 18/12/2023 ai n.ri 46990/33854.**

Verbale di pignoramento immobiliare in data 22/11/2023 n. 7716 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a carico dell'esecutato.

**2) Trascrizione in data 29/10/2024 ai n.ri 39169/28372.**

Verbale di pignoramento immobiliare in data 14/10/2024 n. 7628 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede a

[REDACTED] a carico dell'esecutato.

### **ISCRIZIONI:**

**1) Iscrizione in data 07/07/2010 ai n.ri 24536/5504**

Ipoteca volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO in data 29/06/2010 rep. 158.343 del notaio Domenico Curione in Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

### **2.5.SERVITÙ**

Come da atto di provenienza le unità saranno alienate a corpo, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente, con le servitù eventuali. anche tecnologiche e comunioni, derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato in relazione allo stato dei luoghi.



Il fabbricato di cui le unita' in oggetto fanno parte è disciplinato dal regolamento di condominio con tabelle millesimali allegato all'atto del notaio Domenico Curione in Treviso rep. 157.666 del 30/10/2009, trascritto a Treviso il 09/11/2009 ai n.ri 41563/25177.

L'area su cui è eretto il fabbricato di cui le unita' in oggetto fanno parte è inserita in una urbanizzazione disciplinata dall'atto di vincolo di destinazione a parcheggi di uso pubblico, ad uso pubblico (portico – percorso pedonale), ad uso pubblico per viabilità' pedonale e viabilità' di completamento di Via Tiepolo in data 14/07/2009 rep. 157. 420 del notaio Domenico Curione in Treviso, registrato a Treviso il 20/07/2009 al n. 13013 Serie 1T.

L'area predetta è altresì inserita in una urbanizzazione disciplinata dalle prescrizioni contenute nell'atto d'obbligo in data 14/04/1999 rep n. 143.186 del notaio Domenico Curione in Treviso, trascritto a Treviso il 11/05/1999 ai n.ri 15795/10325.

## 2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani secondo e terzo (sottotetto), con garage al piano interrato, facenti parte del fabbricato denominato “CONDOMINIO IL TORNIO”, ubicato in comune di Paese, frazione Padernello, via Gianbattista Tiepolo n. 46 int. 9, in fascia periferica – frazione D2 (fonte OMI).

Il fabbricato, di complessivi quattordici alloggi, pertinenze e due negozi, si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, con due vani scala e presenza di ascensore. La struttura portante al piano interrato è di tipo scatolare con pareti perimetrali ed interne in c.a., a telaio in c.a. con setti e pilastri. I solai al piano terra sono a lastra con caratteristiche varie per spessore, mentre quelli di calpestio ai piani superiori sono in latero-cemento. Muratura di tamponamento in laterizio isolato.



La copertura è a due falde con travetti in legno lamellare, di colmo in acciaio e di bordo in c.a. e manto in coppi. Blocco ascensore e scale in c.a. di accesso ai vari piani con una passerella pedonale in acciaio a livello di secondo e terzo solaio con funzione di smistamento ai vari appartamenti.

Nell'insieme il condominio, indicativamente completato nel 2012 – 2015, si presenta in buono stato di manutenzione e/o conservazione.

**- Alloggio ( particella n. 18 sub. 48)**

Posizionato ai piani secondo e terzo, con affaccio a sud. Il piano secondo è composto da zona giorno con terrazzo, piccolo disimpegno, bagno, camera e terrazzo. Altezza utile interna mt 2,70. Al piano terzo un sottotetto di altezza variabile con un massimo di mt 2,40 al colmo.

Si rappresenta che non è stata realizzata la prevista scala interna di collegamento tra l'abitazione ed il sottotetto, al quale attualmente è possibile accedere solo attraverso una scala mobile a pioli.

Nel sottotetto risulta iniziata ma non terminata l'installazione di alcune partizioni in cartongesso (vedi relazione fotografica).

L'impianto termico è autonomo, a pavimento, **ma non funzionante per mancata installazione della caldaia**. Impianto elettrico apparentemente a norma. Pavimenti e rivestimenti ceramici al piano abitazione ed assenti nel sottotetto. Nel bagno presenti il vaso wc, bidet e doccia. **Assente il lavabo**.

Infissi esterni in legno con vetrocamera ed oscuri in legno.

Nel complesso l'appartamento si presenta in carenti condizioni di manutenzione e di finitura (vedi relazione fotografica).

**La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di m<sup>2</sup> 56**, oltre al sottotetto (non abitabile) di m<sup>2</sup> 60 e le terrazze di complessivi m<sup>2</sup> 14.



**- Garage (particella n. 18 sub. 15)**

Locale al piano interrato con accesso dal vano scala comune e dall'area di manovra collegata alla rampa esterna.

Di di forma rettangolare, ha portone metallico basculante e pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale. Altezza utile interna mt 2.90

**Superficie netta garage mq 25.**

**La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di mq. 99 , come si evince dalla seguente tabella.**

| <b>Determinazione della superficie lorda commerciale</b> |  |                   |        |                            |
|--|--|-------------------|--------|----------------------------|
| Immobili   |  | Superficie lorda  | Coeff. | Superficie ragguagliata    |
| Appartamento   | Locali principali Piano secondo                | 67 m <sup>2</sup> | 1,00   | 67,00 m <sup>2</sup>       |
|  | Terrazzi piano secondo                         | 14 m <sup>2</sup> | 0,25   | 3,50 m <sup>2</sup>        |
|  | Sottotetto P. 3° zona con altezza utile > 1,50 | 30 m <sup>2</sup> | 0,50   | 15,00 m <sup>2</sup>       |
| Garage   | P. Interrato                                   | 27 m <sup>2</sup> | 0,50   | 13,50 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALI</b>  |  |                   |        | <b>99,00 m<sup>2</sup></b> |

**2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da un familiare dell'esecutato.

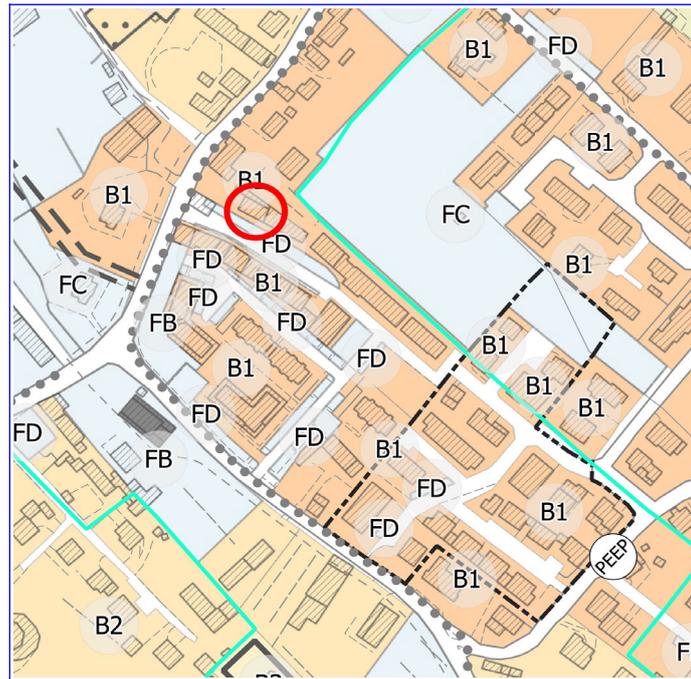
E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, la quale ha avuto esito negativo (Allegato 11).

**2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI**

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico



vigente, in zona residenziale B1 – aree consolidate, normata dagli articoli 50 e 51 delle Norme Tecniche Operative. Segue estratto di zona



**Estratto di zona**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n. 12891 in data 09/10/2007;
- Permesso di Costruire n. 12891 in data 25/02/2009 (variante);
- D.I.A. prot. n. 12364 in data 13/05/2009;
- D.I.A. prot. n. 23593 in data 30/09/2009;
- Permesso di Costruire n. 12891/A in data 02/02/2016 (ultimazione lavori);
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 1473 del 16/01/2019 (Alleg. n. 9).

## 2.9 CLASSE ENERGETICA

Nella documentazione allegata alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità, relativamente all'alloggio in esame risulta un'attestato di prestazione energetica



indicante una **classe B** (allegato n. 12). Per completezza espositiva si segnala che la predetta attestazione non risulta registrata nell'archivio regionale.

#### 2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la parte abitabile dell'alloggio e il garage, lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme ai grafici allegati al provvedimento autorizzativo, salvo alcune lievi modifiche delle partizioni interne il cui dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.

Le partizioni in cartongesso installate nel sottotetto, ancorché incomplete, non sono regolarizzabili e andranno rimosse. Costo previsto per demolizioni e smaltimento **Euro 3.000,00.**

#### 2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

#### 2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore inviava la documentazione richiesta (Allegato n. 10) dalla quale risulta, alla data del 09/02/2025, un debito verso il condominio di circa € 750,00 (arrotondato).

#### 2.13 VENDITA IN PIU' LOTTI

Immobile costituito da un unico alloggio e pertinenze, non divisibile.



## 2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, considerate penalizzanti le carenze dell'impianto di riscaldamento, dei sanitari, la mancata realizzazione della scala interna e della pavimentazione del sottotetto, lo scrivente ritiene che il valore attuale del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 99 x € 1.100/mq = € 108.900,00

**A tale importo vanno detratti:**

Rimozione e smaltimento partizioni sottotetto - € 3.000,00

Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 750,00



VALORE DI MERCATO

€ 105.150,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Ossia € 105.150 x 0,15 = € 15.772,00

- € 15.772,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

€ 89.378,00

che si arrotondano a

€ **89.000,00**

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 2 aprile 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità del proprietario degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto;
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 9 Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- ALLEGATO 10 Risultanze condominio;
- ALLEGATO 11 Risultanze Agenzia Entrate;
- ALLEGATO 12 Copia APE.

