

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 330/2018 R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. rappresentata e difesa dagli Avv.ti
Enrico De Crescenzo (enrico.decrescenzo@milano.pecavvocati.it) e
dall'Avv. Gianluca Zamboni

(gianlucazamboni@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto
presso il lo studio di quest'ultimo a Treviso in via Frà Giocondo, 36

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dall'Avv. Gennaro Loffredo
(g.loffredo@avvocatinocera-pec.it) e con domicilio eletto presso il Suo studio
a Nocera Superiore in Via G. Garibaldi, 139

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Alessandra Burra**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI TREVISO (TV) DI PROPRIETÀ
DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di
Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 22/09/2020 per la stima di beni
immobili in Comune di Treviso (TV) di proprietà dell'esecutato, il sottoscritto
Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi,
6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di
accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;



- l'identificazione catastale dei beni immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'Esecutato;
- il valore commerciale attuale dei beni.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.



SOMMARIO

SOMMARIO	3
PREMESSE	5
IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO	9
FORMAZIONE DEI LOTTI	9
1 LOTTO 1 (UNO)	29
2 LOTTO 2 (DUE)	57
3 LOTTO 3 (TRE)	83
4 LOTTO 4 (QUATTRO)	109
5 LOTTO 5 (CINQUE)	137
6 LOTTO 6 (SEI)	163
7 LOTTO 7 (SETTE)	189
8 LOTTO 8 (OTTO)	217
9 LOTTO 9 (NOVE)	243
10 LOTTO 10 (DIECI)	271
11 LOTTO 11 (UNDICI)	299
12 LOTTO 12 (DODICI)	325
13 LOTTO 13 (TREDICI)	353
14 LOTTO 14 (QUATTORDICI)	381
15 LOTTO 15 (QUINDICI)	407
16 LOTTO 16 (SEDICI)	435
17 LOTTO 17 (DICIASSETTE)	463
18 LOTTO 18 (DICIOOTTO)	489
19 LOTTO 19 (DICIANNOVE)	517
20 LOTTO 20 (VENTI)	545
21 LOTTO 21 (VENTUNO)	573
22 LOTTO 22 (VENTIDUE)	601
23 LOTTO 23 (VENTITRÉ)	629
24 LOTTO 24 (VENTIQUATTRO)	657
25 LOTTO 25 (VENTICINQUE)	685
26 LOTTO 26 (VENTISEI)	713
27 LOTTO 27 (VENTISETTE)	741
28 LOTTO 28 (VENTOTTO)	769



29	LOTTO 29 (VENTINOVE)	797
30	LOTTO 30 (TRENTA)	825
31	LOTTO 31 (TRENTUNO)	851
32	LOTTO 32 (TRENTADUE)	879
33	LOTTO 33 (TRENTATRÉ)	907
34	LOTTO 34 (TRENTAQUATTRO)	935
35	LOTTO 35 (TRENTACINQUE)	963
36	LOTTO 36 (TRENTASEI)	991
37	LOTTO 37 (TRENTASETTE)	1017
38	LOTTO 38 (TRENTOTTO)	1045
39	LOTTO 39 (TRENTANOVE)	1073
40	LOTTO 40 (QUARANTA)	1099
41	LOTTO 41 (QUARANTUNO)	1127
42	LOTTO 42 (QUARANTADUE)	1155
43	LOTTO 43 (QUARANTATRÉ)	1183
44	LOTTO 44 (QUARANTAQUATTRO)	1211
45	LOTTO 45 (QUARANTACINQUE)	1239
46	LOTTO 46 (QUARANTASEI)	1265
47	LOTTO 47 (QUARANTASETTE)	1293
48	LOTTO 48 (QUARANTOTTO)	1321
49	LOTTO 49 (QUARANTANOVE)	1349
50	LOTTO 50 (CINQUANTA)	1377
51	LOTTO 51 (CINQUANTUNO)	1405
52	LOTTO 52 (CINQUANTADUE)	1433
	RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	1451
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	1453



PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 24/09/2020 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 22/09/2020 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Vortali.

In data 25/09/2020 lo scrivente depositava telematicamente il documento di accettazione dell'incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico di cui all'esecuzione immobiliare N. 313/2019 R.G.E., provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presenti per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Effettuava poi accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail in data 01/10/2020 lo scrivente provvedeva a richiedere al Notaio Generoso Granese, copia dell'atto di scissione in data 26/06/2013 di cui al rep. 17313 racc. 11458 con il quale l'*Esecutato* è entrato in possesso dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Il Notaio Generoso Granese rilasciava copia del suddetto atto notarile in data 05/10/2020.



Con nota e-mail pec in data 02/10/2020 lo scrivente depositava presso l'ufficio protocollo dell'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento intestati all'Esecutato.

Veniva quindi contattato il custode nominato, I.V.G. di Treviso nella persona del referente Dott. Fabio Dal Negro, per fissare un primo sopralluogo ai beni al fine di identificare i beni oggetto di pignoramento.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava un primo sopralluogo ricognitivo per il giorno 12/10/2020.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il Dott. Ing. Leonardo Tesser, delegato dal sottoscritto Esperto Stimatore, effettuava una visita generale del complesso immobiliare individuando ed identificando tutti i beni immobili pignorati.

Con nota e-mail pec in data 12/10/2020 il sottoscritto Esperto Stimatore richiedeva all'Agenzia Nuova Equipe, amministrazione condominiale del complesso immobiliare comprendente anche i beni immobili pignorati, l'eventuale situazione contabile a debito (sia nel suo complesso per tutti gli anni pregressi sia riferita agli ultimi due anni di gestione) nei confronti della Gestione Condominiale e copia del Regolamento di Condominio.

Il Comune di Treviso rilasciava copia della documentazione tecnica reperita presso il proprio Archivio in data 19/10/2020 e il C.D.U. richiesto in data 20/10/2020 al N. 0137200/2020 di prot.

Avendo reperito tutta la documentazione tecnica, il sottoscritto Esperto Stimatore, contattava il custode nominato, I.V.G. di Treviso nella persona del referente Dott. Fabio Dal Negro, per concordare le date per svolgere i



necessari sopralluoghi.

Previ accordi con il sottoscritto e con gli occupanti gli immobili pignorati, il custode fissava una serie di date ed in particolare venivano effettuati i seguenti sopralluoghi:

- in data **28/10/2020**;
- in data **30/10/2020**;
- in data **04/11/2020**;
- in data **06/11/2020**;
- in data **11/11/2020**;
- in data **13/11/2020**;
- in data **17/11/2020**;
- in data **25/11/2020**;
- in data **27/11/2020**;
- in data **04/12/2020**;
- in data **14/12/2020**;
- in data **12/02/2021**;
- in data **02/03/2021**;

Nel frattempo, non avendo ricevuto alcun riscontro dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, lo scrivente provvedeva a sollecitare il rilascio della documentazione richiesta con altra e-mail pec in data 24/11/2020.

Con nota e-mail pec in data 18/01/2021 l'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, inviava il consuntivo della gestione 2019/2020 e il preventivo della gestione 2020/2021 del condominio Palazzo Pisa.

Con nota e-mail pec in data 03/02/2021 lo scrivente Esperto Stimatore



chiedeva nuovamente all’Agenzia Nuova Equipe il rilascio della copia del Regolamento di Condominio.

Con nota e-mail pec in pari data, l’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, inviava copia del Regolamento di Condominio.

Successivamente, con nota e-mail pec in data 22/02/2021, l’Agenzia Nuova Equipe, inviava al Custode, e per conoscenza anche al sottoscritto Esperto Stimatore, ulteriore documentazione contabile relativa a spese straordinarie.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l’incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 08/03/2021 a:

- Avv.ti Enrico De Crescenzo e Gianluca Zamboni, legali di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., creditrice procedente, tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi:
 - enrico.decrescenzo@milano.pecavvocati.it;
 - gianlucazamboni@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- Avv. Gennaro Loffredo, legale dell’*Esecutato* tramite e-mail pec all’indirizzo:
 - g.loffredo@avvocatinocera-pec.it;
- I.V.G. di Treviso, quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all’indirizzo:
 - ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;e per conoscenza al referente presso l’I.V.G. nella persona del Dott. Fabio Dal Negro, tramite comunicazione e-mail all’indirizzo:
 - fabio.dalnegro@ivgtreviso.it,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 23/03/2021 per il deposito di eventuali



osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Enrico De Crescenzo, legale della precedente Deutsche Bank Mutui s.p.a. (cfr. allegato sub 180 alla presente relazione).

Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale "risposta alle osservazioni pervenute") e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente relazione.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero:

- N. 51 appartamenti, di cui N. 36 con cantina ad uso esclusivo al piano terra e N. 15 senza cantina;
- N. 17 autorimesse, di cui N. 15 con cantina e N. 2 senza cantina, quanto sopra compreso in un complesso residenziale condominiale che si sviluppa su sette livelli fuori terra di tre fabbricati edificati in adiacenza tra loro (di cui al M.N. 1771) e che è dotato di area scoperta pertinenziale (di cui al M.N. 1772 sub 1);
- N. 34 autorimesse comprese in un fabbricato accessorio (di cui al M.N. 1770) che è edificato a nord del complesso residenziale di cui ai punti precedenti e che si sviluppa interamente a livello seminterrato;



- N. 1 lastrico solare, compreso nel fabbricato accessorio (di cui al M.N. 1770);
- N. 1 area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2,

il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di N. 52 (cinquantadue) lotti, di cui N. 51 (cinquantuno) comprendenti ciascuno un appartamento un'autorimessa e una cantina e N. 1 (uno) comprendente il lastrico solare e l'area urbana ad uso esclusivo.

Si è provveduto, per quanto possibile, a rispettare lo stato occupazionale accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati alla presenza del custode.

Nello specifico i lotti sono così composti:

LOTTO 1 (UNO)

Il lotto 1 (uno) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 1 (civico 20 int. 1) – appartamento
- M.N. 1771 sub 19 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 2 (DUE)

Il lotto 2 (due) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 2 (civico 20 int. 2) – appartamento
- M.N. 1771 sub 21 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 3 (TRE)



Il lotto 3 (tre) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 3 (civico 20 int. 3) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 14 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 4 (QUATTRO)

Il lotto 4 (quattro) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 4 (civico 20 int. 4) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 18 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 5 (CINQUE)

Il lotto 5 (cinque) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 5 (civico 20 int. 5) – appartamento
- M.N. 1771 sub 22 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 6 (SEI)

Il lotto 6 (sei) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 6 (civico 20 int. 6) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 39 – autorimessa



con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 7 (SETTE)

Il lotto 7 (sette) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 7 (civico 20 int. 7) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 13 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 8 (OTTO)

Il lotto 8 (otto) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 8 (civico 20 int. 8) – appartamento
- M.N. 1771 sub 24 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 9 (NOVE)

Il lotto 9 (nove) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 9 (civico 20 int. 9) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 25 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 10 (DIECI)

Il lotto 10 (dieci) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite



al C.F.:

- M.N. 1771 sub 10 (civico 20 int. 10) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 3 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 11 (UNDICI)

Il lotto 11 (undici) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 11 (civico 20 int. 11) – appartamento
- M.N. 1771 sub 23 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 12 (DODICI)

Il lotto 12 (dodici) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 12 (civico 20 int. 12) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 26 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 13 (TREDICI)

Il lotto 13 (tredici) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 13 (civico 20 int. 13) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 15 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali



N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 14 (QUATTORDICI)

Il lotto 14 (quattordici) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 14 (civico 20 int. 14) – appartamento
- M.N. 1771 sub 20 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 15 (QUINDICI)

Il lotto 15 (quindici) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 15 (civico 20 int. 15) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 17 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 16 (SEDICI)

Il lotto 16 (sedici) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 16 (civico 20 int. 16) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 9 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 17 (DICIASSETTE)

Il lotto 17 (diciassette) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:



- M.N. 1771 sub 17 (civico 20 int. 17) – appartamento
- M.N. 1771 sub 25 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 18 (DICIOTTO)

Il lotto 18 (diciotto) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 18 (civico 20 int. 18) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 16 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 19 (DICIANNOVE)

Il lotto 19 (diciannove) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 27 (civico 18 int. 1) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 10 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 20 (VENTI)

Il lotto 20 (venti) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 28 (civico 18 int. 2) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 2 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.



LOTTO 21 (VENTUNO)

Il lotto 21 (ventuno) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 29 (civico 18 int. 3) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 21 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 22 (VENTIDUE)

Il lotto 22 (ventidue) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 30 (civico 18 int. 4) – appartamento con cantina
- M.N. 1771 sub 45 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 23 (VENTITRÉ)

Il lotto 23 (ventitré) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 31 (civico 18 int. 5) – appartamento
- M.N. 1771 sub 46 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 24 (VENTIQUATTRO)

Il lotto 24 (ventiquattro) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 32 (civico 18 int. 6) – appartamento con cantina



- M.N. 1770 sub 28 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 25 (VENTICINQUE)

Il lotto 25 (venticinque) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 33 (civico 18 int. 7) – appartamento con cantina
- M.N. 1771 sub 51 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 26 (VENTISEI)

Il lotto 26 (ventisei) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 34 (civico 18 int. 8) – appartamento
- M.N. 1771 sub 47 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 27 (VENTISETTE)

Il lotto 27 (ventisette) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 35 (civico 18 int. 9) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 30 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 28 (VENTOTTO)



Il lotto 28 (ventotto) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 36 (civico 18 int. 10) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 34 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 29 (VENTINOVE)

Il lotto 29 (ventinove) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 37 (civico 18 int. 11) – appartamento
- M.N. 1771 sub 48 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 30 (TRENTA)

Il lotto 30 (trenta) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 38 (civico 18 int. 12) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 22 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 31 (TRENTUNO)

Il lotto 31 (trentuno) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 39 (civico 18 int. 13) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 19 – autorimessa



con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 32 (TRENTADUE)

Il lotto 32 (trentadue) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 40 (civico 18 int. 14) – appartamento
- M.N. 1771 sub 49 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 33 (TRENTATRÉ)

Il lotto 33 (trentatré) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 41 (civico 18 int. 15) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 11 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 34 (TRENTAQUATTRO)

Il lotto 34 (trentaquattro) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 42 (civico 18 int. 16) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 23 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 35 (TRENTACINQUE)

Il lotto 35 (trentacinque) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così



censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 43 (civico 18 int. 17) – appartamento
- M.N. 1771 sub 50 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 36 (TRENTASEI)

Il lotto 36 (trentasei) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 44 (civico 18 int. 18) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 8 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 37 (TRENTASETTE)

Il lotto 37 (trentasette) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 53 (civico 16 int. 1) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 4 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 38 (TRENTOTTO)

Il lotto 38 (trentotto) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 56 (civico 16 int. 4) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 24 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali



N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 39 (TRENTANOVE)

Il lotto 39 (trentanove) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 59 (civico 16 int. 7) – appartamento
- M.N. 1771 sub 77 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali

N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 40 (QUARANTA)

Il lotto 40 (quaranta) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 60 (civico 16 int. 8) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 20 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali

N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 41 (QUARANTUNO)

Il lotto 41 (quarantuno) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 61 (civico 16 int. 9) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 32 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali

N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 42 (QUARANTADUE)

Il lotto 42 (quarantadue) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:



- M.N. 1771 sub 62 (civico 16 int. 10) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 31 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 43 (QUARANTATRÉ)

Il lotto 43 (quarantatrè) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 65 (civico 16 int. 13) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 5 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 44 (QUARANTAQUATTRO)

Il lotto 44 (quarantaquattro) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 66 (civico 16 int. 14) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 38 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 45 (QUARANTACINQUE)

Il lotto 45 (quarantacinque) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 67 (civico 16 int. 15) – appartamento
- M.N. 1771 sub 80 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.



LOTTO 46 (QUARANTASEI)

Il lotto 46 (quarantasei) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 68 (civico 16 int. 16) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 37 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 47 (QUARANTASETTE)

Il lotto 47 (quarantasette) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 69 (civico 16 int. 17) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 29 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 48 (QUARANTOTTO)

Il lotto 48 (quarantotto) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 72 (civico 16 int. 20) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 12 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 49 (QUARANTANOVE)

Il lotto 49 (quarantanove) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 73 (civico 16 int. 21) – appartamento con cantina



- M.N. 1770 sub 33 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali

N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 50 (CINQUANTA)

Il lotto 50 (cinquanta) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 75 (civico 16 int. 23) – appartamento
- M.N. 1771 sub 82 – autorimessa con cantina

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali

N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 51 (CINQUANTUNO)

Il lotto 51 (cinquantuno) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1771 sub 76 (civico 16 int. 24) – appartamento con cantina
- M.N. 1770 sub 7 – autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta di cui ai mappali

N. 1772 sub 1 e N. 1772 sub 2.

LOTTO 52 (CINQUANTADUE)

Il lotto 52 (cinquantadue) è costituito per l'intero dalle unità immobiliari così censite al C.F.:

- M.N. 1770 sub 42 – lastrico solare;
- M.N. 1772 sub 2 – area urbana.

Descrizione del complesso condominiale comprendente i 52 (cinquantadue) lotti formati

Così come desumibile dal Regolamento di Condominio approvato



nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale (cfr. allegato sub 2 alla presente relazione), *“il fabbricato si trova costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*.

Il complesso condominiale di cui fanno parte anche le unità costituenti i N. 52 (cinquantadue) lotti formati, comprende:

- n. 60 alloggi che si sviluppano nei piani dal primo al sesto degli edifici di cui al M.N. 1771 – di cui n. 24 compresi nell'edificio contraddistinto dal civ. 16, n. 18 compresi nell'edificio contraddistinto dal civ. 18 e n. 18 compresi nell'edificio contraddistinto dal civ. 20;
- n. 21 autorimesse che si sviluppano al piano terra degli edifici di cui al M.N. 1771;
- n. 39 autorimesse che si sviluppano nel corpo di fabbrica accessorio seminterrato di cui al M.N. 1770;
- n. 60 cantine che si sviluppano al piano terra degli edifici di cui al M.N. 1771, di cui alcune con accesso diretto dalle autorimesse e altre con accesso dall'androne delle scale.



Dal certificato di collaudo statico a firma del Dott. Ing. Giorgio Pizzinato, rinvenuto agli atti del Comune di Treviso, si ricava che il fabbricato “è costituito da una costruzione avente un piano terreno e sei piani fuori terra. Il piano terreno è destinato ad autorimesse, portici, locali di servizio e magazzini; i sei piani in elevazione sono destinati ad abitazione. Il fabbricato è suddiviso in tre parti e ciascuna di esse è servita da vano scale e ascensore. Le strutture portanti principali sono le seguenti:

- palificate di fondazione su pali piloti in cemento armato, della lunghezza di 5/6 metri, infissi a rifiuto su banco di ghiaia compatta posto a circa metri tre sotto il livello del piano campagna;
- plinti di fondazione e piastre di fondazione delle gabbie degli ascensori, gettati sopra i pali piloti;
- pilastri in elevazione in cemento armato e travi di collegamento a sostegno dei solai pure in cemento armato;
- solai a struttura mista in laterizio e cemento armato, su luci varie, con nervature poste all'interasse di cm 50, aventi altezza del laterizio di cm 20, cappa dello spessore di cm 4 e altezza totale di cm 24;
- tetto piano su solaio a struttura mista in laterizio e cemento armato;
- murature in tamponamento e divisione in laterizio.

Adiacente al fabbricato residenziale vi è un altro copro di fabbrica, seminterrato, suddiviso in locali ad uso autorimessa.

Le strutture portanti sono costituite da fondazioni in cemento armato e pure in cemento armato sono le murature in elevazione interne ed esterne;

Le autorimesse sono coperte con tetto piano, costituito da solaio misto in laterizio e cemento armato, come sopra descritto.



Scale in conglomerato cementizio armato.”

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è di tonalità bicolore rosa antico e grigio abbinabile di rifacimento.

I serramenti delle unità abitative sono costituiti da avvolgibili in plastica di colore bianco.

Il condominio comprende le seguenti parti comuni:

- M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
- M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
- M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
- M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
- M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
- M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
- quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2*



(giardino)” e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche “l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”.

I vani scale e gli ascensori ad uso comune di ciascuno dei tre edifici permettono di accedere alle varie unità abitative.

L’area scoperta ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1 è tenuta a verde, a parcheggio e ad aree di manovra.

Ad essa si accede dal piazzale a parcheggio comunicante con via Pisa per mezzo di una corsia carraia asfaltata e/o di vialetti pedonali.

La corsia carraia è ubicata in prossimità dello spigolo sud-ovest dell’area scoperta e presenta una sbarra con apertura automatizzata.

Il complesso condominiale visto nel suo insieme e le parti comuni che lo costituiscono sono rappresentati nella documentazione fotografica che viene allegata sub 3 alla presente relazione, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.



1 **LOTTO 1 (UNO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 1 (uno)**.

1.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 1, via Pisa, piano 1 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 120 m² e totale escluse aree scoperte 117 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 19, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)**, sono allegate sub 15 e sub 16 alla presente perizia di stima.

1.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

1.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 1 (uno)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

1.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

1.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 1 (uno).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 1 (uno).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di [REDACTED]



██████████ a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 1 (uno).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



1.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 1 (uno)** è formato da un appartamento al **primo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 1**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 19 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

1.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 1

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 1 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.



Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

1.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 19

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 19 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la prima a partire dallo



spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

1.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, annerimenti e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di



difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

1.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

1.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 1:

- | | | | | |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------|
| - locali abitabili | m ² | 116,9 x 1,0 | m ² | 116,9 |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------|



- terrazzo	m ²	10,3 x 0,30	m ²	3,1
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 19:</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	16,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,1</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	128,1

1.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018**



al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che “*è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore*”.

L’art. 5 del contratto prevede che “*gli immobili dovranno essere destinati*



esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L'art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del



contratto di locazione, al punto b) viene specificato che *“tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”*).

L’art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L’art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la



Società 4 ha sub-locato al *Conduttore 1* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 1 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 2* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 19 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

1.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **128,1**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 390,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso*



viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

1.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 1** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	578,44
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>734,16</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.312,60

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

1.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85



E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 1 (uno)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

1.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

1.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 1

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro.



1.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 19

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che hanno interessato, oltre che l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 19 (autorimessa identificata con il numero 2), anche l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 20 (autorimessa identificata con il numero 1), le cantine (identificate con i numeri 1 e 2) e il vano contatori. Rispetto al progetto autorizzato, il muro perimetrale a sud del vano contatori e della cantina identificata con il numero 1 è stato realizzato traslato verso sud e anche le cantine e il vano contatori sono stati realizzati con forma e posizione differenti. Con particolare riguardo all'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 19, tale modifica ha consentito di realizzare la cantina identificata con il numero 1 con parte del suo muro est comunicante con il muro ovest dell'autorimessa identificata con il numero 2. In questo modo è stato possibile realizzare una porta per collegarle. Catastalmente infatti l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 19 è dotata di cantina e lo stato rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato realizzato.



1.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 1 e N. 1771 sub 19 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

1.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

1.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 1

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 1 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno di quella già descritta nel precedente paragrafo "Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato".

1.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 19

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 19 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze



dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

1.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 1 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

1.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 1 (uno)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla



presente perizia di stima).

1.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.



4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 1 (uno)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

1.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 1, via Pisa, piano 1 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 120 m² e totale escluse aree scoperte 117 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 19, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **1.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 128,1**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale



- di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$128,1 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 80.241,84$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 1 e N. 1771 sub 19 conforme a quello realizzato con



- riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 1 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.312,60



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO) € 75.429,24

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 15.085,85

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 60.343,39

che si arrotonda a

€ **60.300,00**

diconsi euro sessantamilatrecento / 00.





2 **LOTTO 2 (DUE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 2 (due)**.

2.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 2, via Pisa, piano 1 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 21, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 2 (due)**, sono allegate sub 28 e sub 29 alla presente perizia di stima.

2.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

2.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 2 (due)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

2.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

2.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 2 (due)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 2 (due)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di [REDACTED]



██████████ a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 2 (due).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



2.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

2.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 2 (due)** è formato da un appartamento al **primo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 2**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 30 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

2.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 2

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 2 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.



Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il lavandino, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

2.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 21

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 21 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la terza a partire dallo



spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

2.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.



2.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale;
- impianto di condizionamento con split interno e macchina esterna asseritamente installato dal sub-conduttore che ivi risiede.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

2.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 2:



- locali abitabili	m ²	112,2 x 1,0	m ²	112,2
- terrazzo	m ²	14,6 x 0,30	m ²	4,4
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 21:</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	14,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,3</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	123,9

2.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 2 (due)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 2 (due)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo



scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.



L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della*



locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.



Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 3* le U.I. costituenti il **lotto 2 (due)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

2.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 123,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 370,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli*



immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

2.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 2** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	595,97
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>755,32</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.351,29

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

2.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE



Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 2 (due)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

2.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

2.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 2

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

2.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 21

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata



“*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

2.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia riguardante le U.I. costituenti il **lotto 2 (due)**.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

2.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

2.8.2.1 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



2.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 21

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 21 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

2.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica di variazione catastale riguardante le U.I. costituenti il **lotto 2 (due)**.

2.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 2 (due)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono



specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

2.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 2 (due)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 2 (due)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 2 (due)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 2 (due)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 2 (due)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

2.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 2 (due)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il



seguinte:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 2, via Pisa, piano 1 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 21, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **2.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 123,9**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale



- di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$123,9 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.610,96$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo



alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.351,29</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)	€	75.759,67
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 15.151,93</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)	€	60.607,74
che si arrotonda a	€	60.600,00
diconsi euro sessantamilaseicento / 00.		





3 **LOTTO 3 (TRE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 3 (tre)**.

3.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 3, via Pisa, piano T-1 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 93 m² e totale escluse aree scoperte 89 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 14, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, sono allegate sub 31 e sub 32 alla presente perizia di stima.

3.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 3 (tre)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

3.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 3 (tre)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

3.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

3.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 3 (tre)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 3 (tre)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 3 (tre).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



3.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

3.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 3 (tre)** è formato da un appartamento al **primo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 3**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 33 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

3.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 3

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 3 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.



Essa è la sesta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

3.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 14

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 14 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è l'ultima a sud-est della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

3.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.



In particolare si rileva che:

- nel bagno vi sono alcune tracce di infiltrazioni sul soffitto;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

3.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle



Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

3.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 3:

- locali abitabili	m ²	89,5 x 1,0	m ²	89,5
- terrazzo	m ²	12,3 x 0,30	m ²	3,7
- cantina	m ²	4,1 x 0,50	m ²	2,1

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 14:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 102,4**

3.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla



stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel



lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate*



dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del



pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 4* le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

3.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 102,4**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 310,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo*



in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

3.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 3** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	457,57
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>578,94</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.036,51

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo



nella stima dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

3.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 3 (tre)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

3.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

3.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata "*pianta piano terra*" e n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché



conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

3.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 14

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

3.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 3 conforme a quello realizzato.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico



20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

3.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

3.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 3

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

3.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 14

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 14 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

3.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 3 e N. 1770 sub 14 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

3.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche



di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

3.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 3 (tre)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

3.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso



il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso*



la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 3 (tre)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

3.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 3 (tre)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 3, via Pisa, piano T-1 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 93 m² e totale escluse aree scoperte 89 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2



M.N. 1770 sub 14, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **3.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 102,4.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in



generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$102,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 64.143,36$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 3 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota



parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. €		
9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 3 e N. 1770 sub 14 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.036,51</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE)	€	59.606,85
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 11.921,37</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)	€	47.685,48
che si arrotonda a	€	47.700,00
diconsi euro quarantasettemilasettecento / 00.		



4 **LOTTO 4 (QUATTRO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 4 (quattro)**.

4.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 4, via Pisa, piano T-2 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 122 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 18, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 4 (quattro)**, sono allegate sub 34 e sub 35 alla presente perizia di stima.

4.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 4 (quattro)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

4.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 4 (quattro)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 4 (quattro)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

4.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 4 (quattro)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

4.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 4 (quattro)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 4 (quattro)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni compresi nei lotti 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque), **anche il M.N. 1770 sub 18 compreso nel lotto 4 (quattro).**

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 4 (quattro).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

4.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

4.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 4 (quattro)** è formato da un appartamento al **secondo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 4**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 4 (quattro)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 36 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

4.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 4

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 4 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N.



1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.



Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è quella di testa in fondo al corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.

4.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 18

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 18 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la nona a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

4.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse



di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

4.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle



Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

4.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 4:

- locali abitabili	m ²	116,9 x 1,0	m ²	116,9
- terrazzo	m ²	10,3 x 0,30	m ²	3,1
- cantina	m ²	4,2 x 0,50	m ²	2,1

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 18:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 129,2**

4.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla



stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel



lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate*



dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del



pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 5* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 4 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 6* l'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 18 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

4.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **129,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 390,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI



al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

4.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 4** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	607,65
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>772,87</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.380,52

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei



due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 4 (quattro)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

4.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 4 (quattro)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

4.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

4.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 4

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata



“*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- la cantina è stata realizzata di larghezza interna inferiore rispetto a quanto previsto progettualmente;
- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che hanno interessato, oltre che la cantina di cui al M.N. 1771 sub 4 (cantina identificata con il numero 8), anche altri beni ad uso esclusivo e parti comuni del piano terra.

4.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 18

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

4.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al



M.N. 1771 sub 4 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

4.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

4.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 4 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- a nord della finestra presente nel muro della camera a sud-est è presente un ringrosso del muro lungo all'incirca 32 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro.



4.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 18

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 18 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

4.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 4 e N. 1770 sub 18 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

4.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

4.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI



TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 4 (quattro)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

4.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.



3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favaloro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 4 (quattro)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

4.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e



posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 4 (quattro)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 4, via Pisa, piano T-2 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 122 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 18, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **4.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 129,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:



- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$129,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 80.930,88$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una



- pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 4 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 4 e N. 1770 sub 18 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due



annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.380,52</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 (QUATTRO)	
	€ 76.050,36
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 15.210,07</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)	€ 60.840,29
che si arrotonda a	€ 60.800,00
diconsi euro sessantamilaottocento / 00.	





5 **LOTTO 5 (CINQUE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 5 (cinque)**.

5.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 5, via Pisa, piano 2 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 22, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**, sono allegate sub 37 e sub 38 alla presente perizia di stima.

5.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 5 (cinque)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

5.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 5 (cinque)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 5 (cinque)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

5.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 5 (cinque)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

5.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 5 (cinque).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 5 (cinque).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRIO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 5 (cinque).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

5.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

5.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 5 (cinque)** è formato da un appartamento al **secondo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 5**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 5 (cinque)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 39 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

5.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 5

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 5 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il lavandino, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

5.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 22

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 22 è ubicata al piano



terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la quarta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

5.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico e tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del



fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

5.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

5.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 5:



- locali abitabili	m ²	112,2 x 1,0	m ²	112,2
- terrazzo	m ²	14,6 x 0,30	m ²	4,4
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 22:</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	15,4 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,8</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	124,4

5.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 5 (cinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 5 (cinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo



scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.



L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della*



locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.



Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 7* le U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

5.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 124,4**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 380,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli*



immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

5.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 5** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	590,07
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>749,59</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.339,66

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 5 (cinque)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

5.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE



Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 5 (cinque)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

5.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

5.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 5

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

5.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 22

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata



“*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

5.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia riguardante le U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

5.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

5.8.2.1 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 5

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



5.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 22

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 22 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

5.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica di variazione catastale riguardante le U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**.

5.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

5.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 5 (cinque)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono



specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

5.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 5 (cinque)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 5 (cinque)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 5 (cinque)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 5 (cinque)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 5 (cinque)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

5.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 5 (cinque)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il



seguinte:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 5, via Pisa, piano 2 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 22, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **5.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 124,4**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale



- di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$124,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.924,16$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo



alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.339,66</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 5 (CINQUE)	€	76.084,50
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 15.216,90</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 5 (CINQUE)	€	60.867,60
che si arrotonda a	€	60.900,00
diconsi euro sessantamilanovecento / 00.		





6 **LOTTO 6 (SEI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 6 (sei)**.

6.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 6, via Pisa, piano T-2 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 93 m² e totale escluse aree scoperte 89 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 39, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 6 (sei)**, sono allegate sub 40 e sub 41 alla presente perizia di stima.

6.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 6 (sei)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

6.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 6 (sei)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 6 (sei)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

6.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 6 (sei)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

6.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 6 (sei)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 6 (sei)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 6 (sei).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



6.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

6.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 6 (sei)** è formato da un appartamento al **secondo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 6**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 6 (sei)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 42 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

6.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 6

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 6 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.



Essa è la quinta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

6.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 39

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 39 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è l'ultima a nord-est della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

6.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.



In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, annerimenti e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

6.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott.



Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

6.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 6:

- locali abitabili	m ²	89,5 x 1,0	m ²	89,5
- terrazzo	m ²	12,3 x 0,30	m ²	3,7
- cantina	m ²	3,7 x 0,50	m ²	1,9

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 39:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 102,2**

6.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)** - (cfr. comunicazione



dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;



- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e*



supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data



02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 8* le U.I. costituenti il **lotto 6 (sei)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

6.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 102,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 310,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni*



singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

6.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 6** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	457,64
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>579,05</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.036,69

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.



Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 6 (sei)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

6.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 6 (sei)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

6.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

6.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 6

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5°* -



6°), il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno del realizzato.

6.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 39

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

6.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 6 conforme a quello realizzato.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.



Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

6.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

6.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 6

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 6 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno del realizzato.

6.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 39

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 39 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

6.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 6 e N. 1770 sub 39 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



6.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

6.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 6 (sei)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

6.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 6 (sei)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

6.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 6 (sei)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 6, via Pisa, piano T-2 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 93 m² e totale escluse aree scoperte 89 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra



BENE 2

M.N. 1770 sub 39, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **6.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 102,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;



- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$102,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 64.018,08$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 6 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in



complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui ai mappali N. 1770 sub 6 e N. 1770 sub 39 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.036,69</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 6 (SEI)	€	59.481,39
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 11.896,28</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 6 (SEI)	€	47.585,11
che si arrotonda a	€	47.600,00
diconsi euro quarantasettemilaseicento / 00.		



7 **LOTTO 7 (SETTE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 7 (sette)**.

7.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 7, via Pisa, piano T-3 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 13, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 7 (sette)**, sono allegate sub 43 e sub 44 alla presente perizia di stima.

7.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 7 (sette)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

7.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 7 (sette)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 7 (sette)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

7.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 7 (sette)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

7.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 7 (sette).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 7 (sette).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 7 (sette).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



7.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

7.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 7 (sette)** è formato da un appartamento al **terzo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 7**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 7 (sette)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 45 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

7.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 7

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 7 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il



disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70 ad eccezione di una porzione del disimpegno e di una porzione del bagno che presentano una controsoffittatura che porta l'altezza utile a m 2,30.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera ad eccezione della camera da letto a sud-est che risulta essere rivestita con una boiserie in legno.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.



Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è l'ultima in fondo al corridoio lato est ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

7.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 13

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 13 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la penultima a sud-est della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

7.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono



imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel bagno vi sono alcune tracce di infiltrazioni sul soffitto;

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

7.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott.



Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

7.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 7:

- locali abitabili	m ²	116,9 x 1,0	m ²	116,9
- terrazzo	m ²	10,3 x 0,30	m ²	3,1
- cantina	m ²	3,1 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 13:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 128,7**

7.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)** - (cfr. comunicazione



dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;



- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e*



supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data



02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 2* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 7 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 1* l'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 13 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

7.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 128,7, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 390,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data**



04/09/2015 e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

7.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 7** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	591,88
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>749,15</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.341,03

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito



alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 7 (sette)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

7.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 7 (sette)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

7.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

7.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 7

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al



prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- è stato realizzato un controsoffitto in una porzione del disimpegno e in una porzione del bagno che porta l'altezza utile a circa m 2,30.

7.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 13

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

7.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 7 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio



che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

7.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

7.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 7 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- a nord della finestra presente nel muro della camera a sud-est è presente un ringrosso del muro lungo all'incirca 32 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- è stato realizzato un controsoffitto in una porzione del disimpegno e in una porzione del bagno che porta l'altezza utile a circa m 2,30.

7.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 13

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 13 è



pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

7.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 7 e N. 1770 sub 13 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

7.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

7.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 7**



(sette) e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

7.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il



26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 7 (sette)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

7.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello



strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 7 (sette)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 7, via Pisa, piano T-3 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 13, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **7.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 128,7**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;



- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$128,7 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 80.617,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 7



- conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 7 e N. 1770 sub 13 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.341,03



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 7 (SETTE) € 75.776,65

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 15.155,33

VALORE BASE DEL LOTTO 7 (SETTE) € 60.621,32

che si arrotonda a € 60.600,00

diconsi euro sessantamilaseicento / 00.





8 **LOTTO 8 (OTTO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 8 (otto)**.

8.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 8, via Pisa, piano 3 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 24, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 8 (otto)**, sono allegate sub 46 e sub 47 alla presente perizia di stima.

8.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 8 (otto)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

8.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l'11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell'E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 8 (otto)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

8.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

8.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 8 (otto).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 8 (otto).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 8 (otto).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



8.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

8.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 8 (otto)** è formato da un appartamento al **terzo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 8**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 48 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

8.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 8

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 8 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.



Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il lavandino, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

8.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 24

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 24 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la sesta a partire dallo



spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

8.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.



8.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

8.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 8:

- locali abitabili	m ²	112,2 x 1,0	m ²	112,2
- terrazzo	m ²	14,6 x 0,30	m ²	4,4



autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 24:

- autorimessa e cantina m² 15,5 x 0,5 m² 7,8

Superficie totale commerciale convenzionale m² 124,4

8.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 8 (otto)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 8 (otto)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a



Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L’art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-*



affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione".

L'art. 6 stabilisce che "il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo" (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che "tutti i predetti



immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 9* l'appartamento di cui al M.N. 1771



sub 8 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 10* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 24 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

8.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 124,4, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 380,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli*



immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

8.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 8** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	582,62
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>740,39</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.323,01

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

8.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE



Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 8 (otto)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

8.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

8.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 8

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

8.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 24

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata



“*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

8.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia riguardante le U.I. costituenti il **lotto 8 (otto)**.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

8.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

8.8.2.1 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 8

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 8 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



8.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 24

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 24 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

8.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica di variazione catastale riguardante le U.I. costituenti il **lotto 8 (otto)**.

8.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

8.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 8 (otto)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono



specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

8.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 8 (otto)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 8 (otto)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 8 (otto)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 8 (otto)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 8 (otto)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

8.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 8 (otto)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il



seguinte:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 8, via Pisa, piano 3 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 24, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **8.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 124,4**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale



- di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$124,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.924,16$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo



alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.323,01</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 8 (OTTO)	€	76.101,15
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 15.220,23</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 8 (OTTO)	€	60.880,92
che si arrotonda a	€	60.900,00
diconsi euro sessantamilanovecento / 00.		





9 **LOTTO 9 (NOVE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 9 (nove)**.

9.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 9, via Pisa, piano T-3 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 93 m² e totale escluse aree scoperte 89 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 25, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 9 (nove)**, sono allegate sub 49 e sub 50 alla presente perizia di stima.

9.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 9 (nove)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

9.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528



Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

9.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

9.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 9 (nove).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 9 (nove).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 9 (nove).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



9.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

9.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 9 (nove)** è formato da un appartamento al **terzo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 9**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 51 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

9.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 9

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 9 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso. Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la quarta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

9.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 25

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 25 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la seconda lato nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

9.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

In particolare si rileva che:



- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, annerimenti e muffa;
- il soffitto del bagno presenta ampie tracce di muffa e di scrostature dello strato pittorico;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

9.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

9.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 9:

- locali abitabili	m ²	89,5 x 1,0	m ²	89,5
- terrazzo	m ²	12,3 x 0,30	m ²	3,7
- cantina	m ²	3,4 x 0,50	m ²	1,7

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 25:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 102,0**

9.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri



beni, anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);



- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano*



a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data



18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 11* le U.I. costituenti il **lotto 9 (nove)**. All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

9.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 102,0**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 310,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI



al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

9.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 9** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	457,50
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>578,89</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.036,39

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei



due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

9.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 9 (nove)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

9.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

9.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 9

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata



“*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 15 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

9.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 25

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

9.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 9 conforme a quello realizzato.

Il sottoscritto scrivente inoltre rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni



dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

9.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

9.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 9

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 9 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 15 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

9.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 25

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 25 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:



- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

9.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 9 e N. 1770 sub 25 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

9.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

9.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 9 (nove)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di



Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

9.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)**, diveniva:



- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.
- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)**, diveniva:
- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 9 (nove)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

9.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 9 (nove)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:



Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 9, via Pisa, piano T-3 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 93 m² e totale escluse aree scoperte 89 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 25, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **9.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 102,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un



- coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$102,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 63.892,80$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 9 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00



- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 9 e N. 1770 sub 25 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.036,39
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 9 (NOVE) € 59.356,41
- Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si



considera un abbattimento standard del 20% rispetto al

valore di mercato stimato:

€ - 11.871,28

VALORE BASE DEL LOTTO 9 (NOVE)

€ 47.485,13

che si arrotonda a

€ **47.500,00**

diconsi euro quarantasettemilacinquecento / 00.





10 **LOTTO 10 (DIECI)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 10 (dieci)**.

10.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 10, via Pisa, piano T-4 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 3, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 10 (dieci)**, sono allegate sub 52 e sub 53 alla presente perizia di stima.

10.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 10 (dieci)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

10.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 10 (dieci)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 10 (dieci)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

10.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 10 (dieci)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

10.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 10 (dieci).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 10 (dieci).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 10 (dieci).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



10.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

10.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 10 (dieci)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 10**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 10 (dieci)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 54 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

10.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 10

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 10 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la penultima in fondo al corridoio lato est ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

10.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 3

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 3 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la terza a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

10.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- nelle camere vi sono tracce di muffa sul soffitto;
- nel bagno e nel servizio vi sono tracce di infiltrazioni e di muffa sul soffitto;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

10.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a



redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

10.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 10:

- locali abitabili	m ²	116,9 x 1,0	m ²	116,9
- terrazzo	m ²	10,3 x 0,30	m ²	3,1
- cantina	m ²	3,1 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 3:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 128,7**

10.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 –



cinquantadue);

- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili*



da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.



Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 10* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 10 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 9* l'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 3 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

10.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 128,7, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € 390,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

10.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 10** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	591,98
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>749,26</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 1.341,24

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 10 (dieci)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

10.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 10 (dieci)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

10.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

10.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 10

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

10.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



10.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 10 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

10.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

10.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- a nord della finestra presente nel muro della camera a sud-est è presente



un ringrosso del muro lungo all'incirca 32 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

10.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 3

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

10.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 10 e N. 1770 sub 3 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

10.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.



Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

10.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 10 (dieci)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

10.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 10 (dieci)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.



L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

10.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 10 (dieci)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 10, via Pisa, piano T-4 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 3, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **10.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 128,7**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico



con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$



$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$128,7 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 80.617,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 10 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 10 e N. 1770 sub 3 conformi allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni



altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.341,24</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 10 (DIECI)	€ 75.776,44
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 15.155,29</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 10 (DIECI)	€ 60.621,15
che si arrotonda a	€ 60.600,00
diconsi euro sessantamilaseicento / 00.	





11 **LOTTO 11 (UNDICI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 11 (undici)**.

11.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 11, via Pisa, piano 4 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 23, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 11 (undici)**, sono allegate sub 55 e sub 56 alla presente perizia di stima.

11.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 11 (undici)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

11.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

11.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

11.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 11 (undici)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 11 (undici)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 11 (undici).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

11.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

11.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 11 (undici)** è formato da un appartamento al **quarto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 11**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 57 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

11.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 11

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 11 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il lavandino, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

11.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 23

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 23 è ubicata al piano



terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la quinta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

11.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel servizio vi sono tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di



difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

11.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

11.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 11:

- | | | | | |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------|
| - locali abitabili | m ² | 112,2 x 1,0 | m ² | 112,2 |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------|



- terrazzo	m ²	14,6 x 0,30	m ²	4,4
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 23:</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	15,5 x 0,5	m ²	<u>7,8</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	124,4

11.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018**



al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che “*è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore*”.

L’art. 5 del contratto prevede che “*gli immobili dovranno essere destinati*



esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L'art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del



contratto di locazione, al punto b) viene specificato che *“tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”*).

L’art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L’art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la



Società 4 ha sub-locato al *Conduttore 12* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 11 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 13* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 23 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

11.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 124,4, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa € 380,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso*



viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

11.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 11** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	583,19
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>744,22</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.327,41

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

11.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85



E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 11 (undici)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

11.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

11.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 11

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

11.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 23

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al



prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

11.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia riguardante le U.I. costituenti il **lotto 11 (undici)**.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

11.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

11.8.2.1 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 11

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 11 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



11.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 23

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 23 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

11.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica di variazione catastale riguardante le U.I. costituenti il **lotto 11 (undici)**.

11.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

11.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 11 (undici)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono



specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

11.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 11 (undici)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 11 (undici)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 11 (undici)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 11 (undici)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 11 (undici)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

11.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 11 (undici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore,



il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 11, via Pisa, piano 4 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 23, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **11.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 124,4**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale



- di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$124,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.924,16$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo



alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.327,41</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 11 (UNDICI)	€	76.096,75
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 15.219,35</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 11 (UNDICI)	€	60.877,40
che si arrotonda a	€	60.900,00
diconsi euro sessantamilanovecento / 00.		





12 LOTTO 12 (DODICI)

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 12 (dodici)**.

12.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 12, via Pisa, piano T-4 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 95 m² e totale escluse aree scoperte 91 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 26, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 19 m², S.C. Totale 19 m², Rend. € 78,50 (L. 152.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 12 (dodici)**, sono allegate sub 58 e sub 59 alla presente perizia di stima.

12.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 12 (dodici)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

12.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 12 (dodici)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 12 (dodici)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

12.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 12 (dodici)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

12.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 12 (dodici)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 12 (dodici)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 12 (dodici).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

12.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

12.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 12 (dodici)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 12**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 12 (dodici)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 60 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

12.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 12

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 12 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la terza al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

12.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 26

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 26 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la prima lato nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27 ed ha forma trapezoidale.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

12.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti



di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, annerimenti e muffa;
- il soffitto del bagno presenta tracce di infiltrazioni e di scrostature dello strato pittorico;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

12.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.



In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

12.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 12:

- locali abitabili	m ²	89,5 x 1,0	m ²	89,5
- terrazzo	m ²	12,3 x 0,30	m ²	3,7
- cantina	m ²	2,8 x 0,50	m ²	1,4

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 26:

- autorimessa	m ²	19,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>9,8</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 104,4**

12.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* "*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*" (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 14* le U.I. costituenti il **lotto 12 (dodici)**. All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

12.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 104,4**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 320,00 mensili**.



Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

12.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 12** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	457,30
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>578,62</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due annualità di	€	1.035,92



È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 12 (dodici)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

12.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 12 (dodici)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

12.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

12.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 12

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di



Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 16 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di fatto ai grafici progettuali.

12.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 26

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

12.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 12 conforme a quello realizzato.

Il sottoscritto scrivente inoltre rileva che sono state accertate alcune modifiche



dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

12.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

12.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 12

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 12 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

Lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 16 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di fatto ai grafici progettuali.



12.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 26

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 26 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

12.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 12 e N. 1770 sub 26 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

12.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

12.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI**



TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 12 (dodici)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

12.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.



3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favaloro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 12 (dodici)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

12.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e



posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 12 (dodici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 12, via Pisa, piano T-4 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 95 m² e totale escluse aree scoperte 91 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 26, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 19 m², S.C. Totale 19 m², Rend. € 78,50 (L. 152.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **12.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 104,4**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:



- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$104,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 65.396,16$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una



- pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 12 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 12 e N. 1770 sub 26 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due



annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ - 1.035,92
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 12 (DODICI)	€ 60.860,24
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 12.172,05
VALORE BASE DEL LOTTO 12 (DODICI)	€ 48.688,19
che si arrotonda a	€ 48.700,00
diconsi euro quarantottomilasettecento / 00.	





13 LOTTO 13 (TREDICI)

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 13 (tredici)**.

13.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 13, via Pisa, piano T-5 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 15, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 13 (tredici)**, sono allegate sub 61 e sub 62 alla presente perizia di stima.

13.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 13 (tredici)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

13.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 13 (tredici)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 13 (tredici)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

13.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 13 (tredici)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

13.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 13 (tredici)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 13 (tredici)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 13 (tredici).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

13.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

13.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 13 (tredici)** è formato da un appartamento al **quinto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 13**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 13 (tredici)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 63 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

13.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 13

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 13 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.



La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la seconda lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

13.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 15

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 15 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è l'ultima a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

13.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.



In particolare si rileva che:

- nelle camere vi sono tracce di muffa sul soffitto;
- nel bagno e nel servizio vi sono evidenti tracce di infiltrazioni e di muffa sul soffitto e sulle pareti;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

13.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.



In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

13.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 13:

- locali abitabili	m ²	116,9 x 1,0	m ²	116,9
- terrazzo	m ²	10,3 x 0,30	m ²	3,1
- cantina	m ²	3,1 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 15:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 128,7**

13.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 13* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 13 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 12* l'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 15 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

13.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale



dell'U.I. pari a m² 128,7, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa € 390,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

13.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 13** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	591,98
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>749,26</u>



per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.341,24

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 13 (tredici)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

13.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 13 (tredici)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

13.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

13.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 13

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

13.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 15

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



13.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 13 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

13.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

13.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 13

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 13 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- a nord della finestra presente nel muro della camera a sud-est è presente



un ringrosso del muro lungo all'incirca 32 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

13.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 15

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 15 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

13.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 13 e N. 1770 sub 15 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

13.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.



Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

13.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 13 (tredici)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

13.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 13 (tredici)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.



L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

13.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 13 (tredici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 13, via Pisa, piano T-5 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 15, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **13.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 128,7.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico



con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$



$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$128,7 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 80.617,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 13 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 13 e N. 1770 sub 15 conformi allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni



altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.341,24</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 13 (TREDICI)	€ 75.776,44
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 15.155,29</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 13 (TREDICI)	€ 60.621,15
che si arrotonda a	€ 60.600,00
diconsi euro sessantamilaseicento / 00.	





14 **LOTTO 14 (QUATTORDICI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 14 (quattordici)**.

14.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 14, via Pisa, piano 5 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 118 m² e totale escluse aree scoperte 113 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 20, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 18 m², S.C. Totale 18 m², Rend. € 74,37 (L. 144.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, sono allegate sub 64 e sub 65 alla presente perizia di stima.

14.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

14.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 14 (quattordici)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 14 (quattordici)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

14.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 14 (quattordici)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

14.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 14 (quattordici)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 14 (quattordici)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 14 (quattordici).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

14.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

14.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 14 (quattordici)** è formato da un appartamento al **quinto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 14**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 14 (quattordici)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 66 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

14.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 14

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 14 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il lavandino, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

14.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 20

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 20 è ubicata al piano



terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la seconda a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

14.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel servizio vi sono tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di



difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

14.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

14.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 14:

- | | | | | |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------|
| - locali abitabili | m ² | 112,2 x 1,0 | m ² | 112,2 |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------|



- terrazzo	m ²	14,6 x 0,30	m ²	4,4
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 20:</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	19,2 x 0,5	m ²	<u>9,6</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	126,2

14.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 14 (quattordici)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 14 (quattordici)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).



Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* "*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*" (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che "*è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato*



di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”.

L’art. 5 del contratto prevede che “gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l’esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L’art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l’intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in



perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso



non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 15* le U.I. costituenti il **lotto 14 (quattordici)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

14.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **126,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 380,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi*



manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

14.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **20 int. 14** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	582,93
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>740,81</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.323,74

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 14 (quattordici)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

14.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI



DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

14.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

14.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 14

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

14.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 20

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di



Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che hanno interessato, oltre che l’autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 20 (autorimessa identificata con il numero 1), anche l’autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 19 (autorimessa identificata con il numero 2), le cantine (identificate con i numeri 1 e 2) e il vano contatori. Rispetto al progetto autorizzato, il muro perimetrale a sud del vano contatori e della cantina identificata con il numero 1 è stato realizzato traslato verso sud e anche le cantine e il vano contatori sono stati realizzati con forma e posizione differenti.

14.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 20 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 20



conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

14.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

14.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 14

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 14 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

14.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 20

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 20 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

14.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica di variazione catastale riguardante le U.I. costituenti il **lotto 14 (quattordici)**.

14.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli



Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

14.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 14 (quattordici)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

14.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc.



1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 14 (quattordici)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

14.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 14 (quattordici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 14, via Pisa, piano 5 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 118 m² e totale escluse aree scoperte 113 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 20, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 18 m², S.C. Totale 18 m², Rend. € 74,37 (L. 144.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **14.1**, che qui per



brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 126,2.**

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si



adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$126,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 79.051,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 14 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita



forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ - 1.323,74
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 14 (QUATTORDICI)	€ 75.227,94
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 15.045,59
VALORE BASE DEL LOTTO 14 (QUATTORDICI)	€ 60.182,35
che si arrotonda a	€ 60.200,00
diconsi euro sessantamiladuecento / 00.	



15 **LOTTO 15 (QUINDICI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 15 (quindici)**.

15.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 15, via Pisa, piano T-5 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 94 m² e totale escluse aree scoperte 90 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 17, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 15 (quindici)**, sono allegate sub 67 e sub 68 alla presente perizia di stima.

15.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 15 (quindici)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

15.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 15 (quindici)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 15 (quindici)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

15.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 15 (quindici)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

15.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 15 (quindici)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 15 (quindici)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni compresi nei lotti 4 (quattro), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque), **anche il M.N. 1770 sub 17 compreso nel lotto 15 (quindici).**

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 15 (quindici).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

15.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

15.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 15 (quindici)** è formato da un appartamento al **quinto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 15**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 15 (quindici)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 69 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

15.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 15

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 15 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N.



1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.



La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la seconda al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

15.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 17

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 17 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la terzultima lato nord della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

15.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.



I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in quasi tutti i locali, annerimenti, muffa e tracce di infiltrazioni;
- il soffitto del bagno presenta tracce di infiltrazioni e di scrostature dello strato pittorico;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

15.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di



conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

15.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 15:

- locali abitabili	m ²	89,5 x 1,0	m ²	89,5
- terrazzo	m ²	12,3 x 0,30	m ²	3,7
- cantina	m ²	2,8 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 17:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 101,9**

15.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di



stima);

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969



serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel*



domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di



averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 16* le U.I. costituenti il **lotto 15 (quindici)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

15.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m²



3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 101,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 310,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

15.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 15** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:



- annualità 2019/2020 (da consuntivo) € 457,57
- annualità 2020/2021 (da preventivo) € 578,96

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.036,53

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 15 (quindici)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

15.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 15 (quindici)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).



15.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

15.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 15

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 17 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità.

Stante il fatto che nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevare correttamente la cantina a causa della quantità di materiale in essa stipato che la rendeva di fatto inaccessibile, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

15.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 17

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



15.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 15 conforme a quello realizzato.

Il sottoscritto scrivente inoltre rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

15.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

15.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 15

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 15 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 17 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità.

Stante il fatto che nel corso del sopralluogo non è stato possibile rilevare



correttamente la cantina a causa della quantità di materiale in essa stipato che la rendeva di fatto inaccessibile, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

15.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 17

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 17 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

15.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 15 e N. 1770 sub 17 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

15.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza



orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

15.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 15 (quindici)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

15.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)**, diveniva:



- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 15 (quindici)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.



15.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 15 (quindici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 15, via Pisa, piano T-5 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale 94 m² e totale escluse aree scoperte 90 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 17, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **15.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 101,9.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte



presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$



101,9 m² x 626,40 €/m² = € 63.830,16

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 15 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 15 e N. 1770 sub 17 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali



riferibili ai due anni che precederanno la vendita
forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare
delle spese di esercizio ordinario delle ultime due
annualità così come ricavabili dalla documentazione
ricevuta dall'Amministratore Condominiale

€ - 1.036,53

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 15
(QUINDICI)**

€ 59.293,63

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di
stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si
considera un abbattimento standard del 20% rispetto al
valore di mercato stimato:

€ - 11.858,73

VALORE BASE DEL LOTTO 15 (QUINDICI)

€ 47.434,90

che si arrotonda a

€ **47.400,00**

diconsi euro quarantasettemilaquattrocento / 00.





16 **LOTTO 16 (SEDICI)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 16 (sedici)**.

16.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 16, via Pisa, piano T-6 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 9, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 16 (sedici)**, sono allegate sub 70 e sub 71 alla presente perizia di stima.

16.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 16 (sedici)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

16.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 16 (sedici)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 16 (sedici)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

16.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 16 (sedici)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

16.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 16 (sedici).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 16 (sedici).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 16 (sedici).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

16.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

16.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 16 (sedici)** è formato da un appartamento al **sesto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 16**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 16 (sedici)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 72 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

16.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 16

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 16 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70 ad eccezione di una porzione del disimpegno che è controsoffittata e porta l'altezza utile a m 2,20.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.



Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la prima lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

16.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 9

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 9 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la nona a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

16.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono



imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- alcuni locali presentano tracce di muffa sul soffitto;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni;
- il portone basculante del garage è rotto.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

16.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.



In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

16.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 16:

- locali abitabili	m ²	116,9 x 1,0	m ²	116,9
- terrazzo	m ²	10,3 x 0,30	m ²	3,1
- cantina	m ²	3,1 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 9:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 128,7**

16.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 17* le U.I. costituenti il **lotto 16 (sedici)**. All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

16.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 128,7**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 390,00 mensili**.



Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

16.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 16** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	591,65
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>748,83</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due annualità di	€	1.340,48



È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 16 (sedici)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

16.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 16 (sedici)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

16.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

16.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 16

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di



Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- è stato realizzato un controsoffitto in una porzione del disimpegno che porta l'altezza utile a circa m 2,20.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

16.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 9

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

16.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una



pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 16 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

16.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

16.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 16

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 16 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- in prossimità dello spigolo sud-ovest della camera ubicata a sud-est è presente un ringrosso del muro sud lungo all'incirca 90 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;
- a nord della finestra presente nel muro della camera a sud-est è presente un ringrosso del muro lungo all'incirca 32 cm. Detto ispessimento è verosimilmente dovuto alla presenza di un pilastro;



- è stato realizzato un controsoffitto in una porzione del disimpegno che porta l'altezza utile a circa m 2,20.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

16.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 9

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 9 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

16.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 16 e N. 1770 sub 9 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

16.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.



Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

16.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 16 (sedici)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

16.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: "*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*".

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 16 (sedici)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.



L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

16.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 16 (sedici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 16, via Pisa, piano T-6 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 121 m² e totale escluse aree scoperte 118 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 9, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **16.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 128,7**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico



con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$



$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$128,7 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 80.617,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 16 e N. 1770 sub 9 conformi allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni



altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.340,48</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 16 (SEDICI)	€ 75.777,20
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 15.155,44</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 16 (SEDICI)	€ 60.621,76
che si arrotonda a	€ 60.600,00
diconsi euro sessantamilaseicento / 00.	





17 LOTTO 17 (DICIASSETTE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 17 (diciassette)**.

17.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 17, via Pisa, piano 6 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 25, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 18 m², S.C. Totale 18 m², Rend. € 74,37 (L. 144.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, sono allegate sub 73 e sub 74 alla presente perizia di stima.

17.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

17.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 17 (diciassette)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 17 (diciassette)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

17.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 17 (diciassette)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

17.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 17 (diciassette).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 17 (diciassette).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 17 (diciassette).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

17.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

17.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 17 (diciassette)** è formato da un appartamento al **sesto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 17**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 17 (diciassette)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 75 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

17.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 17

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 17 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il ripostiglio, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il lavandino, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

17.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 25

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 25 è ubicata al piano



terra dell'edificio identificato con il civico 20 ed è la settima a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambe hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

17.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel bagno vi è qualche traccia di infiltrazione con rigonfiamento dello strato pittorico;
- nel terrazzo vi sono alcune scrostature e/o macchie nello strato pittorico.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del



fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di
difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

17.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti
impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti
in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di
conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a
redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del
Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott.
Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle
Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

17.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 17:



- locali abitabili	m ²	112,2 x 1,0	m ²	112,2
- terrazzo	m ²	14,6 x 0,30	m ²	4,4
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 25:</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	18,0 x 0,5	<u>m²</u>	<u>9,0</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	125,6

17.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla



propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che “*è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e*



senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”.

L’art. 5 del contratto prevede che “gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l’esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L’art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l’intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di



straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di



trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 6* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 17 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 5* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 25 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

17.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **125,6**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 380,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.



Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

17.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 17** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	593,75
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>757,02</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.350,77

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 17 (diciassette)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione



ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

17.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

17.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

17.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 17

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



17.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 25

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- la cantina è stata realizzata di larghezza interna maggiore rispetto a quanto previsto progettualmente.

17.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 25 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).



17.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

17.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 17

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 17 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

17.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 25

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 25 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

17.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica di variazione catastale riguardante le U.I. costituenti il **lotto 17 (diciassette)**.

17.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a



possibili modificazioni e/o variazioni.

17.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 17 (diciassette)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

17.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell’intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l’intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell’intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l’intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell’intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 17 (diciassette)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l’intero della piena proprietà.

L’identificazione dei *Proprietari* e dell’*Esecutato* è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

17.11 VALORE ATTUALE



Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 17 (diciassette)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 17, via Pisa, piano 6 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 117 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81 (L. 900.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 25, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 18 m², S.C. Totale 18 m², Rend. € 74,37 (L. 144.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **17.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 125,6**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte



presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$



125,6 m² x 626,40 €/m² = € 78.675,84

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 25 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.350,77

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 17



(DICIASSETTE) € 76.825,07

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 15.365,01

VALORE BASE DEL LOTTO 17 (DICIASSETTE) € 61.460,06

che si arrotonda a € 61.500,00

diconsi euro sessantumilacinquecento / 00.



18 **LOTTO 18 (DICIOOTTO)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 18 (diciotto)**.

18.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 18, via Pisa, piano T-6 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani,
S.C. totale 94 m² e totale escluse aree scoperte 90 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 16, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 26 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 1 a 25);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, sono allegate sub 76 e sub 77 alla presente perizia di stima.

18.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

18.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 18 (diciotto)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 18 (diciotto)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

18.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 18 (diciotto)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

18.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 18 (diciotto).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 18 (diciotto).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 18 (diciotto).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

18.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

18.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 18 (diciotto)** è formato da un appartamento al **sesto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **20 int. 18**.

L'autorimessa è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici identificati con i civici 16-18-20.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 18 (diciotto)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 78 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

18.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 18

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 18 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 20 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 26.

Essa è la prima al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

18.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 16

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 16 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la penultima lato nord della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

18.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti



di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico;
- il soffitto del bagno presenta tracce di infiltrazioni e di scrostature dello strato pittorico;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

18.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.



In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

18.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 18:

- locali abitabili	m ²	89,5 x 1,0	m ²	89,5
- terrazzo	m ²	12,3 x 0,30	m ²	3,7
- cantina	m ²	3,8 x 0,50	m ²	1,9

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 16:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 102,2**

18.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);



- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate



formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro*



6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli



nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 18* le U.I. costituenti il **lotto 18 (diciotto)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

18.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.



Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 102,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 310,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

18.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **20 int. 18** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	457,28
---------------------------------------	---	--------



- annualità 2020/2021 (da preventivo) € 578,61

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.035,89

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa, porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 18 (diciotto)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

18.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

18.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

18.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 18

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

18.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 16

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

18.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 18 conforme a quello realizzato.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche



dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 20, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 1 a n. 18).

18.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

18.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 18

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 18 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

18.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 16

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 16 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50



come riportato nella planimetria.

18.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 18 e N. 1770 sub 16 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

18.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

18.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 18 (diciotto)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla



presente perizia di stima).

18.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.



4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 18 (diciotto)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

18.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 18 (diciotto)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 18, via Pisa, piano T-6 scala A1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani,
S.C. totale 94 m² e totale escluse aree scoperte 90 m², Rend. € 387,34
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 16, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **18.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 102,2.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa, si adotta un
coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale
di tipo economico/popolare in una zona degradata
della prima periferia di Treviso, si adotta un
coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;



- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un ulteriore coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$102,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 64.018,08$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una



pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 20 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 16 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.035,89</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 18 (DICHIOTTO)	€	59.482,19
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si		



considera un abbattimento standard del 20% rispetto al

valore di mercato stimato:

€ - 11.896,44

VALORE BASE DEL LOTTO 18 (DICHIOTTO)

€ 47.585,75

che si arrotonda a

€ **47.600,00**

diconsi euro quarantasettemilaseicento / 00.





19 LOTTO 19 (DICIANNOVE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 19 (diciannove)**.

19.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 27, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 114 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 10, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella descrizione catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27 viene riportata scala A3 anziché scala A2;
- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di



Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l'area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - o M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);



- M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, sono allegate sub 79 e sub 80 alla presente perizia di stima.

19.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

19.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 19 (diciannove)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato*



con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l'11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell'E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 19 (diciannove)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino



sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

19.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 19 (diciannove)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

19.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).



Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 19 (diciannove)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 19 (diciannove)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 19 (diciannove).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

19.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

19.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 19 (diciannove)** è formato da un appartamento al **primo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 1**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 19 (diciannove)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 81 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

19.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 27

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 27 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.



La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la prima al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.

19.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 10

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 10 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la decima a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

19.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono



imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

19.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

19.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 27:

- locali abitabili	m ²	111,9 x 1,0	m ²	111,9
- terrazzo	m ²	5,9 x 0,30	m ²	1,8
- cantina	m ²	3,3 x 0,50	m ²	1,7

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 10:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 122,5**

19.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 19* le U.I. costituenti il **lotto 19 (diciannove)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

19.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 122,5**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € 370,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

19.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 1** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	610,26
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>678,78</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 1.289,04

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 19 (diciannove)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

19.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

19.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

19.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno;
- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che hanno interessato, oltre che la cantina di cui al M.N. 1771 sub 27 (cantina identificata con il numero 17), anche il corridoio comune.

19.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 10

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti



delle tolleranze costruttive.

19.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

19.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

19.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra



del bagno.

19.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

19.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 27 e N. 1770 sub 10 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

19.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.



19.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 19 (diciannove)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

19.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la



formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell’intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l’intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell’intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l’intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell’intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 19 (diciannove)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l’intero della piena proprietà.

L’identificazione dei *Proprietari* e dell’*Esecutato* è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

19.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della



consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 19 (diciannove)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 27, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 114 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 10, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **19.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 122,5**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.



Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$



122,5 m² x 626,40 €/m² = € 76.734,00

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 27 e N. 1770 sub 10 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali



riferibili ai due anni che precederanno la vendita
forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare
delle spese di esercizio ordinario delle ultime due
annualità così come ricavabili dalla documentazione
ricevuta dall'Amministratore Condominiale

€ - 1.289,04

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 19
(DICIANNOVE)**

€ 71.944,96

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di
stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si
considera un abbattimento standard del 20% rispetto al
valore di mercato stimato:

€ - 14.388,99

VALORE BASE DEL LOTTO 19 (DICIANNOVE)

€ 57.555,97

che si arrotonda a

€ **57.600,00**

diconsi euro cinquantasettemilaseicento / 00.





20 **LOTTO 20 (VENTI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 20 (venti)**.

20.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 28, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 142 m² e totale escluse aree scoperte 136 m², Rend. € 542,28
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 2, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella descrizione catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 28 viene riportata scala A3 anziché scala A2;
- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di



Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l'area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);



- M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 20 (venti)**, sono allegate sub 82 e sub 83 alla presente perizia di stima.

20.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 20 (venti)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

20.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 20 (venti)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato*



con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l'11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell'E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 20 (venti)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono



contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

20.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 20 (venti)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

20.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 20 (venti)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 20 (venti)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la



somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 20 (venti).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

20.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

20.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 20 (venti)** è formato da un appartamento al **primo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 2**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 20 (venti)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 84 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

20.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 28

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 28 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la seconda al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

20.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 2

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 2 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la seconda a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

20.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico e tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

20.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

20.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 28:

- locali abitabili	m ²	134,6 x 1,0	m ²	134,6
- terrazzo	m ²	19,3 x 0,30	m ²	5,8
- cantina	m ²	3,6 x 0,50	m ²	1,8

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 2:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 149,3**

20.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri



beni, anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);



- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano*



a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data



18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 20* le U.I. costituenti il **lotto 20 (venti)**. All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

20.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 149,3**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 450,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI



al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

20.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 2** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	769,82
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>856,10</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.625,92

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei



due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 20 (venti)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

20.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 20 (venti)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

20.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

20.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 28

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata



“*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

20.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 2

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

20.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 28 conforme a quello realizzato.



Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

20.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

20.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 28

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 28 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.



20.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

20.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 28 e N. 1770 sub 2 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

20.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

20.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI



TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 20 (venti)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

20.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.



3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favaloro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 20 (venti)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

20.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e



posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 20 (venti)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 28, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 142 m² e totale escluse aree scoperte 136 m², Rend. € 542,28
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 2, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **20.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 149,3**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:



- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\
 & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \\
 & \mathbf{149,3 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 =} \qquad \qquad \qquad \text{€} \quad 93.521,52
 \end{aligned}$$



A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 28 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 28 e N. 1770 sub 2 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita



forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.625,92</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 20 (VENTI)	€	88.395,60
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 17.679,12</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 20 (VENTI)	€	70.716,48
che si arrotonda a	€	70.700,00
diconsi euro settantamilasettecento / 00.		





21 **LOTTO 21 (VENTUNO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 21 (ventuno)**.

21.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 29, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 109 m² e totale escluse aree scoperte 105 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 21, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella descrizione catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 29 viene riportata scala A3 anziché scala A2;
- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di



Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l'area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);



- M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, sono allegate sub 85 e sub 86 alla presente perizia di stima.

21.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

21.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 21 (ventuno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato*



con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 21 (ventuno)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono



contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

21.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 21 (ventuno)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

21.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).



Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 21 (ventuno).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 21 (ventuno).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 21 (ventuno).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

21.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

21.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 21 (ventuno)** è formato da un appartamento al **primo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 3**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 21 (ventuno)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 87 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

21.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 29

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 29 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, l'antibagno, il bagno, due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

L'attacco per la lavatrice è posizionato nell'antibagno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la seconda al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

21.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 21

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 21 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la sesta a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

21.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico e tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

21.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

21.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 29:

- locali abitabili	m ²	103,9 x 1,0	m ²	103,9
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,0 x 0,50	m ²	1,5

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 21:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 116,3**

21.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 21* le U.I. costituenti il **lotto 21 (ventuno)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

21.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 116,3**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € 350,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

21.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 3** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	554,12
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>621,20</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 1.175,32

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 21 (ventuno)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

21.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

21.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

21.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 29

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- risultano demolite le spallette tra l'ingresso e il soggiorno;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 11 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

21.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 21

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



21.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 29 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

21.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

21.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 29

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 29 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- risultano demolite le spallette tra l'ingresso e il soggiorno;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 11 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che



nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

21.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 21

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 21 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

21.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 29 e N. 1770 sub 21 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

21.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza



orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

21.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 21 (ventuno)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

21.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, diveniva:



- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 21 (ventuno)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.



21.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 21 (ventuno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 29, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 109 m² e totale escluse aree scoperte 105 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 21, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **21.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 116,3**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte



presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$



$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$116,3 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 72.850,32$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 29 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 29 e N. 1770 sub 21 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni



altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.175,32</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 21 (VENTUNO)	€ 68.175,00
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 13.635,00</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 21 (VENTUNO)	€ 54.540,00
che si arrotonda a	€ 54.500,00
diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento / 00.	





22 **LOTTO 22 (VENTIDUE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 22 (ventidue)**.

22.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 30, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 115 m² e totale escluse aree scoperte 113 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1771 sub 45, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella descrizione catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 27 viene riportata scala A3 anziché scala A2;
- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del



19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l'area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del



12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, sono allegate sub 88 e sub 89 alla presente perizia di stima.

22.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

22.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 22 (ventidue)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del



Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 22 (ventidue)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea



ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

22.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 22 (ventidue)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

22.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 22 (ventidue).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 22 (ventidue).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la



somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 22 (ventidue).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

22.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

22.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 22 (ventidue)** è formato da un appartamento al **secondo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 4**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 22 (ventidue)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 90 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

22.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 30

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 30 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la terza al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.

22.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 45

L'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 45 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è la prima a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

22.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, annerimenti e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

22.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

22.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 30:

- locali abitabili	m ²	111,9 x 1,0	m ²	111,9
- terrazzo	m ²	5,9 x 0,30	m ²	1,8
- cantina	m ²	4,2 x 0,50	m ²	2,1

autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 45:

- autorimessa	m ²	16,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 123,9**

22.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 22 (ventidue)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 22 (ventidue)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 22* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 30 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 23* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 45 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

22.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale



dell'U.I. pari a **m² 123,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 370,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

22.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 4** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	590,55
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>661,93</u>



per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.252,48

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 22 (ventidue)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

22.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

22.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

22.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 30

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 14 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

22.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 45

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato



è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

22.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 30 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

22.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

22.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 30

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 30 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di



- dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno:
 - lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 14 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

22.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 45

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 45 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

22.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 30 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

22.8.3 **Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli



Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

22.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 22 (ventidue)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

22.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc.



1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 22 (ventidue)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

22.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 22 (ventidue)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 30, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 115 m² e totale escluse aree scoperte 113 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1771 sub 45, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **22.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate



aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 123,9.**

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità



e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si
adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$123,9 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.610,96$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 30 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € $9.000,00 \times 1/18$ € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una



denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 30 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.252,48</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 22 (VENTIDUE)	€ 72.858,48
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 14.571,70</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 22 (VENTIDUE)	€ 58.286,78
che si arrotonda a	€ 58.300,00
diconsi euro cinquantottomilatrecento / 00.	





23 **LOTTO 23 (VENTITRÉ)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 23 (ventitré)**.

23.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 31, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani,
S.C. totale 142 m² e totale escluse aree scoperte 136 m², Rend. € 542,28
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 46, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 20 m², S.C. Totale
20 m², Rend. € 82,63 (L. 160.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella descrizione catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 31 viene riportata scala A3 anziché scala A2;
- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del



19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l'area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del



12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, sono allegate sub 91 e sub 92 alla presente perizia di stima.

23.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

23.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 23 (ventitré)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del



Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 23 (ventitré)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea



ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

23.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 23 (ventitré)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

23.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 23 (ventitré).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 23 (ventitré).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la



somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 23 (ventitré).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

23.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

23.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 23 (ventitré)** è formato da un appartamento al **secondo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 5**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 23 (ventitré)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 93 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

23.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 31

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 31 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio,



il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

23.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N.



1771 sub 46

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 46 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è la seconda a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

23.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico, tracce di infiltrazioni e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti



di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

23.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

23.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 31:

- locali abitabili	m ²	134,6 x 1,0	m ²	134,6
- terrazzo	m ²	19,3 x 0,30	m ²	5,8

autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 46:

- autorimessa e cantina	m ²	21,9 x 0,5	<u>m²</u>	<u>11,0</u>
-------------------------	----------------	------------	----------------------	-------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 151,4**

23.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l' Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l' *Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)** - (cfr. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l' *Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)** - (cfr. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).



Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).



L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno*



solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili



a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 24* le U.I. costituenti il **lotto 23 (ventitré)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

23.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **151,4**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 460,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo*



in € 300,00”, **lo scrivente conclude che detto canone è, seppur di poco, inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.**

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

23.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 5** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	769,49
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>855,00</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.624,49

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo



nella stima dei beni costituenti il **lotto 23 (ventitré)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

23.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

23.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

23.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 31

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi



differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

23.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 46

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che hanno interessato l'autorimessa, la cantina e altre parti comuni.

23.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 31 e N. 1771 sub 46 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni



dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

23.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

23.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 31

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 31 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

23.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 46

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 46 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



23.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 31 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

23.8.3 **Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

23.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 23 (ventitré)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

23.10 **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**



Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore



del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 23 (ventitré)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

23.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 23 (ventitré)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7



BENE 1

M.N. 1771 sub 31, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 142 m² e totale escluse aree scoperte 136 m², Rend. € 542,28
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 46, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 20 m², S.C. Totale 20 m², Rend. € 82,63 (L. 160.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **23.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 151,4**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;



- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$151,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 94.836,96$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 31 e N. 1771 sub 46 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00



- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 31 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.624,49
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 23
(VENTITRÉ) € 89.712,47
- Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di



stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si
considera un abbattimento standard del 20% rispetto al
valore di mercato stimato:

€ - 17.942,49

VALORE BASE DEL LOTTO 23 (VENTITRÉ)

€ 71.769,98

che si arrotonda a

€ **71.800,00**

diconsi euro settantunomilaottecento / 00.





24 **LOTTO 24 (VENTIQUATTRO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 24 (ventiquattro)**.

24.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 32, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 108 m² e totale escluse aree scoperte 104 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 28, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 22 m², S.C. Totale 22 m², Rend. € 90,90 (L. 176.000)

autorimessa

con la precisazione che:

- nella descrizione catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 32 viene riportata scala A3 anziché scala A2;
- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di



Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l'area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);



- M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, sono allegate sub 94 e sub 95 alla presente perizia di stima.

24.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

24.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato*



con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l'11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell'E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino



sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

24.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

24.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).



Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 24 (ventiquattro)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 24 (ventiquattro)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 24 (ventiquattro).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

24.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

24.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 24 (ventiquattro)** è formato da un appartamento al **secondo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 6**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 96 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

24.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 32

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 32 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, l'antibagno, il bagno, due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

L'attacco per la lavatrice è posizionato nell'antibagno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è l'ultima al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

24.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 28

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 28 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la prima a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41 ed ha forma trapezoidale.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

24.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico e tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

24.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

24.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 32:

- locali abitabili	m ²	103,9 x 1,0	m ²	103,9
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,4 x 0,50	m ²	1,7

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 28:

- autorimessa	m ²	22,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>11,3</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	-------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 120,7**

24.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 25* le U.I. costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

24.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 120,7**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € 360,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

24.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 6** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	555,11
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>622,30</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 1.177,41

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

24.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

24.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

24.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 32

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 6 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

24.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 28

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



24.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 32 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

24.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

24.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 32

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 32 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 11 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale



cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

24.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 28

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 28 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

24.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 32 e N. 1770 sub 28 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

24.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a



possibili modificazioni e/o variazioni.

24.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

24.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favaloro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 24 (ventiquattro)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

24.11 VALORE ATTUALE



Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 24 (ventiquattro)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 32, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 108 m² e totale escluse aree scoperte 104 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 28, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 22 m², S.C. Totale 22 m², Rend. € 90,90 (L. 176.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **24.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 120,7**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati



OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$



$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$120,7 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 75.606,48$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 32 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 32 e N. 1770 sub 28 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00



-	più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ - 1.177,41
	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 24 (VENTIQUATTRO)	€ 70.929,07
	Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 14.185,81
	VALORE BASE DEL LOTTO 24 (VENTIQUATTRO)	€ 56.743,26
	che si arrotonda a	€ 56.700,00
	diconsi euro cinquantaseimilasettecento / 00.	





25 **LOTTO 25 (VENTICINQUE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 25 (venticinque)**.

25.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 33, via Pisa, piano T-3 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 114 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1771 sub 51, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente



perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);



- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, sono allegate sub 97 e sub 98 alla presente perizia di stima.

25.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

25.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 25 (venticinque)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.



(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 25 (venticinque)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall’Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021



(cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

25.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 25 (venticinque)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

25.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi,



ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 25 (venticinque).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 25 (venticinque).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F.



03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 25 (venticinque).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).



25.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

25.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 25 (venticinque)** è formato da un appartamento al **terzo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 7**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 25 (venticinque)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 99 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

25.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 33

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 33 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la quarta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

25.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 51

L'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 51 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è l'ultima a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

25.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, annerimenti, muffa e tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o



tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

25.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.



25.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 33:

- locali abitabili	m ²	111,9 x 1,0	m ²	111,9
- terrazzo	m ²	5,9 x 0,30	m ²	1,8
- cantina	m ²	3,9 x 0,50	m ²	2,0

autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 51:

- autorimessa	m ²	14,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,3</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 123,0**

25.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 25 (venticinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 25 (venticinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione



allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;



- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e*



supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data



02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 26* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 33 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 27* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 51 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

25.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **123,0**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 370,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data**



04/09/2015 e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

25.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 7** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	590,91
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>662,33</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.253,24

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito



alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 25 (venticinque)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

25.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

25.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

25.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 33

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al



prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 15 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

25.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 51

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



25.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 33 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

25.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

25.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 33

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 33 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno;



- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 15 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

25.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 51

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 51 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

25.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 33 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

25.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con



riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

25.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 25 (venticinque)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

25.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 25 (venticinque)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato



sub 1 alla presente perizia di stima.

25.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 25 (venticinque)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 33, via Pisa, piano T-3 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 114 m² e totale escluse aree scoperte 112 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1771 sub 51, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **25.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 123,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -



Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:



$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$123,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.047,20$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 33 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 33 conforme allo stato di fatto realizzato,



comprendivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.253,24</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 25 (VENTICINQUE)	€ 72.293,96
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 14.458,79</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 25 (VENTICINQUE)	€ 57.835,17
che si arrotonda a	€ 57.800,00
diconsi euro cinquantasettemilaottocento / 00.	





26 **LOTTO 26 (VENTISEI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 26 (ventisei)**.

26.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 34, via Pisa, piano 3 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 141 m² e totale escluse aree scoperte 135 m², Rend. € 542,28 (L. 1.050.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 47, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, sono allegate sub 100 e sub 101 alla presente perizia di stima.

26.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

26.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 26 (ventisei)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 26 (ventisei)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

26.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 26 (ventisei)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

26.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 26 (ventisei)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 26 (ventisei)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRIO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque), **anche il M.N. 1771 sub 34 compreso nel lotto 26 (ventisei).**

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 26 (ventisei).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

26.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

26.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 26 (ventisei)** è formato da un appartamento al **terzo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 8**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 26 (ventisei)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 102 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

26.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 34

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 34 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio,



il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

26.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N.



1771 sub 47

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 47 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è la terza a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

26.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico, tracce di infiltrazioni e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti



di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

26.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

26.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 34:

- locali abitabili	m ²	134,6 x 1,0	m ²	134,6
- terrazzo	m ²	19,3 x 0,30	m ²	5,8

autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 47:

- autorimessa e cantina	m ²	17,4 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>
-------------------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 149,2**

26.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).



Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).



L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno*



solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili



a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 28* le U.I. costituenti il **lotto 26 (ventisei)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

26.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **149,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 450,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo*



in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

26.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 8** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	761,70
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>848,04</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.609,14

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo



nella stima dei beni costituenti il **lotto 26 (ventisei)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

26.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

26.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

26.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi



differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

26.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 47

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

26.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18



conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

26.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

26.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

26.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 47

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 47 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

26.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



26.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

26.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 26 (ventisei)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

26.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 26 (ventisei)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

26.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 26 (ventisei)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 34, via Pisa, piano 3 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 141 m² e totale escluse aree scoperte 135 m², Rend. € 542,28 (L. 1.050.000)



abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 47, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **26.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 149,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di



difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$149,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 93.458,88$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo $\text{€} \quad - 2.000,00$
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo



alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 34 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.609,74</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 26 (VENTISEI)	€	88.349,14
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 17.669,83</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 26 (VENTISEI)	€	70.679,31



che si arrotonda a

€ 70.700,00

diconsi euro settantamilasettecento / 00.





27 LOTTO 27 (VENTISETTE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 27 (ventisette)**.

27.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 35, via Pisa, piano T-3 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 107 m² e totale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 30, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, sono allegate sub 103 e sub 104 alla presente perizia di stima.

27.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

27.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 27 (ventisette)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 27 (ventisette)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

27.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 27 (ventisette)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

27.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 27 (ventisette).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 27 (ventisette).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRIO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 27 (ventisette).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

27.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

27.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 27 (ventisette)** è formato da un appartamento al **terzo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 9**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 27 (ventisette)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 105 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

27.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 35

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 35 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, l'antibagno,



il bagno, due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

L'attacco per la lavatrice è posizionato nell'antibagno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la penultima al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

27.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 30

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 30 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la terza a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

27.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.



I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

27.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

27.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 35:

- locali abitabili	m ²	103,9 x 1,0	m ²	103,9
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	2,2 x 0,50	m ²	1,1

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 30:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 115,9**

27.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l' Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l' *Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)** - (cfr. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l' *Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)** - (cfr. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di



stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* "*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*" (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel



lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate*



dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del



pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 29* le U.I. costituenti il **lotto 27 (ventisette)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

27.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **115,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 350,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni*



singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

27.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 9** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	553,36
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>620,46</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.173,82

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.



Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 27 (ventisette)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

27.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

27.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

27.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 35

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5°* -



6°), il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

27.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 30

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

27.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 35 conforme a quello realizzato.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.



Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

27.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

27.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 35

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 35 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

27.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 30

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 30 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

27.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 35 e N. 1770 sub 30 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



27.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

27.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 27 (ventisette)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

27.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 27 (ventisette)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

27.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 27 (ventisette)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 35, via Pisa, piano T-3 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 107 m² e totale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra



BENE 2

M.N. 1770 sub 30, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **27.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 115,9**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato



immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i &= \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$115,9 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 72.599,76$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 35 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo $\text{€} \quad - 2.000,00$
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti



comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 35 e N. 1770 sub 30 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.1730,82</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 27 (VENTISETTE)	€	67.925,94
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 13.585,19</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 27 (VENTISETTE)	€	54.340,75
che si arrotonda a	€	54.300,00



diconsi euro cinquantaquattromilatrecento / 00.





28 **LOTTO 28 (VENTOTTO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 28 (ventotto)**.

28.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 36, via Pisa, piano T-4 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 115 m² e totale escluse aree scoperte 113 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 34, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, sono allegate sub 106 e sub 107 alla presente perizia di stima.

28.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

28.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 28 (ventotto)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 28 (ventotto)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

28.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 28 (ventotto)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

28.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 28 (ventotto).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 28 (ventotto).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 28 (ventotto).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

28.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

28.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 28 (ventotto)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 10**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 28 (ventotto)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 108 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

28.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 36

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 36 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio,



il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.



Essa è la quinta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

28.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 34

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 34 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la settima a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

28.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o



tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

28.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.



28.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 36:

- locali abitabili	m ²	111,9 x 1,0	m ²	111,9
- terrazzo	m ²	5,9 x 0,30	m ²	1,8
- cantina	m ²	4,3 x 0,50	m ²	2,2

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 34:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 123,0**

28.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione



allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;



- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e*



supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data



02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 30* le U.I. costituenti il **lotto 28 (ventotto)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

28.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 123,0**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 370,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI



al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

28.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 10** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	593,05
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>666,58</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.259,63

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei



due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 28 (ventotto)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

28.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

28.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

28.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 36

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata



“*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

28.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 34

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

28.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 36 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche



dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

28.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

28.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 36

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 36 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

28.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 34

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 34 è



pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

28.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 36 e N. 1770 sub 34 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

28.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

28.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 28**



(ventotto) e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

28.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favaloro di Paese (TV), trascritto a Treviso il



26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 28 (ventotto)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

28.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello



strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 28 (ventotto)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 36, via Pisa, piano T-4 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 115 m² e totale escluse aree scoperte 113 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 34, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **28.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 123,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi



- conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
 - lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$123,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 77.047,20$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una



- pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 36 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 36 e N. 1770 sub 34 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due



annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ - 1.259,63
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 28 (VENTOTTO)	€ 72.287,57
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 14.457,51
VALORE BASE DEL LOTTO 28 (VENTOTTO)	€ 57.830,06
che si arrotonda a	€ 57.800,00
diconsi euro cinquantasettemilaottocento / 00.	





29 **LOTTO 29 (VENTINOVE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 29 (ventinove)**.

29.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 37, via Pisa, piano 4 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 140 m² e totale escluse aree scoperte 134 m², Rend. € 542,28 (L. 1.050.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 48, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 m², S.C. Totale 16 m², Rend. € 66,11 (L. 128.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, sono allegate sub 109 e sub 110 alla presente perizia di stima.

29.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

29.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 29 (ventinove)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 29 (ventinove)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

29.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 29 (ventinove)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

29.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 29 (ventinove).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 29 (ventinove).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque), **anche il M.N. 1771 sub 37 compreso nel lotto 29 (ventinove).**

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 29 (ventinove).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

29.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

29.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 29 (ventinove)** è formato da un appartamento al **quarto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 11**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 29 (ventinove)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 111 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

29.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 37

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 37 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio,



il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

29.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N.



1771 sub 48

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 48 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è la quarta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

29.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico, evidenti ed ampie tracce di infiltrazioni e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.



I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

29.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

29.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 37:

- locali abitabili	m ²	134,6 x 1,0	m ²	134,6
- terrazzo	m ²	19,3 x 0,30	m ²	5,8

autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 48:

- autorimessa e cantina	m ²	17,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>
-------------------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 149,2**

29.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).



Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).



L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno*



solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.*

L’art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.*

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili



a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 31* le U.I. costituenti il **lotto 29 (ventinove)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

29.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **149,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 450,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo*



in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

29.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 11** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	762,83
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>849,05</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.611,88

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo



nella stima dei beni costituenti il **lotto 29 (ventinove)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

29.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

29.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

29.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi



differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

29.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 48

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata "*pianta piano terra*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

29.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18



conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

29.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

29.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

29.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 48

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 48 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

29.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



29.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

29.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 29 (ventinove)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

29.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 29 (ventinove)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

29.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 29 (ventinove)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 37, via Pisa, piano 4 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, S.C. totale 140 m² e totale escluse aree scoperte 134 m², Rend. € 542,28 (L. 1.050.000)



abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 48, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 m², S.C. Totale 16 m², Rend. € 66,11 (L. 128.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **29.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 149,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di



difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$149,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 93.458,88$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo $\text{€} \quad - 2.000,00$
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo



alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 37 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.611,88</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 29 (VENTINOVE)	€	88.347,00
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 17.669,40</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 29 (VENTINOVE)	€	70.677,60



che si arrotonda a

€ 70.700,00

diconsi euro settantamilasettecento / 00.





30 **LOTTO 30 (TRENTA)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 30 (trenta)**.

30.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 38, via Pisa, piano T-4 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 108 m² e totale escluse aree scoperte 104 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 22, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 30 (trenta)**, sono allegate sub 112 e sub 113 alla presente perizia di stima.

30.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 30 (trenta)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

30.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 30 (trenta)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 30 (trenta)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

30.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 30 (trenta)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

30.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 30 (trenta)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 30 (trenta)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 30 (trenta).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

30.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

30.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 30 (trenta)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 12**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 30 (trenta)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 114 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

30.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 38

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 38 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, l'antibagno,



il bagno, due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

L'attacco per la lavatrice è posizionato nell'antibagno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la terza al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

30.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 22

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 22 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la quinta a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

30.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono evidenti scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.



I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

30.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

30.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 38:

- locali abitabili	m ²	103,9 x 1,0	m ²	103,9
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	2,7 x 0,50	m ²	1,4

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 22:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 116,2**

30.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l' Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l' *Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)** - (cfr. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l' *Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)** - (cfr. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente



copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che “*è stipulato per la durata di*



anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”.

L’art. 5 del contratto prevede che “gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l’esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L’art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per



l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.



Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la Società 4 ha sub-locato al Conduttore 32 le U.I. costituenti il **lotto 30 (trenta)**. All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

30.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **116,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 350,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.



Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

30.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 12** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	549,97
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>616,88</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due annualità di	€	1.166,85

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 30 (trenta)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione



ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

30.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 30 (trenta)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

30.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

30.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 38

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata "*pianta piano terra*" e n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

30.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 22

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

30.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 38 conforme a quello realizzato.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili



compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

30.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

30.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 38

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 38 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

30.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 22

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 22 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

30.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1770 sub 38 e N. 1770 sub 22 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

30.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate



sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

30.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 30 (trenta)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

30.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario I*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche



quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: "*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*".

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458



del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 30 (trenta)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

30.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 30 (trenta)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 38, via Pisa, piano T-4 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 108 m² e totale escluse aree scoperte 104 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 22, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)



autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **30.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 116,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in



generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i &= \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$116,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 72.787,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 38 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota



parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. €		
9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 38 e N. 1770 sub 22 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.166,85</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 30 (TRENTA)	€	68.120,83
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 13.624,17</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 30 (TRENTA)	€	54.496,66
che si arrotonda a	€	54.500,00
diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento / 00.		



31 **LOTTO 31 (TRENTUNO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 31 (trentuno)**.

31.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 39, via Pisa, piano T-5 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 113 m² e totale escluse aree scoperte 111 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 19, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, sono allegate sub 115 e sub 116 alla presente perizia di stima.

31.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

31.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 31 (trentuno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 31 (trentuno)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

31.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 31 (trentuno)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

31.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 31 (trentuno)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 31 (trentuno)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove) e 35 (trentacinque), **anche il M.N. 1770 sub 19 compreso nel lotto 31 (trentuno).**

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 31 (trentuno).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

31.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

31.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 31 (trentuno)** è formato da un appartamento al **quinto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 13**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 31 (trentuno)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 117 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

31.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 39

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 39 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la sesta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

31.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 19

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 19 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è l'ottava a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

31.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

31.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle



Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

31.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 39:

- locali abitabili	m ²	111,9 x 1,0	m ²	111,9
- terrazzo	m ²	5,9 x 0,30	m ²	1,8
- cantina	m ²	4,3 x 0,50	m ²	2,2

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 19:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 123,0**

31.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)** - (cfr.



comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);



- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano*



a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data



18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 33* le U.I. costituenti il **lotto 31 (trentuno)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

31.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **123,0**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 370,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data**



04/09/2015 e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

31.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 13** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	589,50
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>660,88</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.250,38

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito



alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 31 (trentuno)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

31.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

31.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

31.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 39

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al



prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

31.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 19

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

31.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 39 conforme a quello realizzato.



Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

31.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

31.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 39

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 39 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.



31.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 19

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 19 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

31.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 39 e N. 1770 sub 19 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

31.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

31.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI



TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 31 (trentuno)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

31.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.



3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 31 (trentuno)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

31.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e



posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 31 (trentuno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 39, via Pisa, piano T-5 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 113 m² e totale escluse aree scoperte 111 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 19, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **31.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 123,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:



- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\
 & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

$$\mathbf{123,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 77.047,20}$$



A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 39 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 39 e N. 1770 sub 19 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita



forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.250,38</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 31 (TRENTUNO)	€	72.296,82
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 14.459,36</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 31 (TRENTUNO)	€	57.837,46
che si arrotonda a	€	57.800,00
diconsi euro cinquantasettemilaottocento / 00.		





32 LOTTO 32 (TRENTADUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 32 (trentadue)**.

32.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 40, via Pisa, piano 5 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 141 m² e totale escluse aree scoperte 135 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 49, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 m², S.C. Totale 16 m², Rend. € 66,11 (L. 128.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, sono allegate sub 118 e sub 119 alla presente perizia di stima.

32.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

32.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 32 (trentadue)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 32 (trentadue)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

32.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 32 (trentadue)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

32.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 32 (trentadue)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 32 (trentadue)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 32 (trentadue).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

32.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

32.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 32 (trentadue)** è formato da un appartamento al **quinto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 14**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 32 (trentadue)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 120 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

32.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 40

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 40 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

32.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 49

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 49 è ubicata al piano



terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è la quinta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

32.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, scrostature dello strato pittorico, evidenti ed ampie tracce di infiltrazioni e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.



Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

32.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

32.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



appartamento di cui al M.N. 1771 sub 40:

- locali abitabili	m ²	134,6 x 1,0	m ²	134,6
- terrazzo	m ²	19,3 x 0,30	m ²	5,8

autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 49:

- autorimessa e cantina	m ²	17,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>
-------------------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 149,2**

32.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui



fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che “*è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla*



prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”.

L’art. 5 del contratto prevede che “gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l’esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L’art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l’intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i



suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in



data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 23* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 40 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 26* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 49 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

32.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **149,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 450,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3



rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

32.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 14** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	761,70
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>848,04</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.609,74

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 32 (trentadue)**.



Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

32.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

32.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

32.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti



delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

32.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 49

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata "*pianta piano terra*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

32.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.



Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

32.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

32.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

32.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 49

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 49 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

32.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

32.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche



di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

32.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 32 (trentadue)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

32.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso



il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso*



la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 32 (trentadue)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

32.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 32 (trentadue)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 40, via Pisa, piano 5 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 141 m² e totale escluse aree scoperte 135 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile



BENE 2

M.N. 1771 sub 49, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 m², S.C. Totale 16 m², Rend. € 66,11 (L. 128.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **32.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 149,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato



immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i &= \text{€/m}^2 \ 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$149,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 93.458,88$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti



comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 40 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.609,74</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 32 (TRENTADUE)	€	88.349,14
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 17.669,83</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 32 (TRENTADUE)	€	70.679,31
che si arrotonda a	€	70.700,00



diconsi euro settantamilasettecento / 00.





33 **LOTTO 33 (TRENTATRÉ)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 33 (trentatré)**.

33.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 41, via Pisa, piano T-5 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 107 m² e totale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 11, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, sono allegate sub 121 e sub 122 alla presente perizia di stima.

33.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

33.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 33 (trentatré)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 33 (trentatré)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

33.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 33 (trentatré)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

33.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 33 (trentatré).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 33 (trentatré).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 33 (trentatré).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

33.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

33.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 33 (trentatré)** è formato da un appartamento al **quinto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 15**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 33 (trentatré)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 123 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

33.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 41

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 41 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, l'antibagno,



il bagno, due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

L'attacco per la lavatrice è posizionato nell'antibagno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la seconda al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

33.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 11

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 11 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la undicesima a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

33.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono evidenti scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.



I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

33.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

33.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 41:

- locali abitabili	m ²	103,9 x 1,0	m ²	103,9
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	2,7 x 0,50	m ²	1,4

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 11:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 116,2**

33.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agazia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)** - (cfr. comunicazione dell'Agazia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)** - (cfr. comunicazione dell'Agazia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di



stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel



lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate*



dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del



pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 34* le U.I. costituenti il **lotto 33 (trentatré)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

33.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **116,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 350,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni*



singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

33.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 15** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	553,36
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>620,46</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.173,82

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.



Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 33 (trentatré)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

33.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

33.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

33.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 41

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5°* -



6°), il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

33.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 11

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

33.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 41 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.



Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

33.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

33.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 41

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 41 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

33.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 11

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 11 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

33.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 41 e N. 1770 sub 11 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



33.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

33.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 33 (trentatré)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

33.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 33 (trentatré)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

33.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 33 (trentatré)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 41, via Pisa, piano T-5 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 107 m² e totale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra



BENE 2

M.N. 1770 sub 11, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **33.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 116,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato



immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i &= \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ &= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$116,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 72.787,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 41 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo $\text{€} \quad - 2.000,00$
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti



comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 41 e N. 1770 sub 11 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.173,82</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 33 (TRENTATRÉ)	€	68.113,86
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 13.622,77</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 33 (TRENTATRÉ)	€	54.491,09
che si arrotonda a	€	54.500,00



diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento / 00.





34 LOTTO 34 (TRENTAQUATTRO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 34 (trentaquattro)**.

34.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 42, via Pisa, piano T-6 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 115 m² e totale escluse aree scoperte 114 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 23, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, sono allegate sub 124 e sub 125 alla presente perizia di stima.

34.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

34.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

34.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

34.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 34 (trentaquattro)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 34 (trentaquattro)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la



somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 34 (trentaquattro).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

34.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

34.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 34 (trentaquattro)** è formato da un appartamento al **sesto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 16**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 126 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

34.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 42

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 42 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione sud dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale



ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la settima al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

34.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 23

L'autorimessa di cui al M.N. 17710 sub 23 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la quarta a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

34.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano, in alcuni locali, tracce di infiltrazioni e muffa;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

34.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

34.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 42:

- locali abitabili	m ²	111,9 x 1,0	m ²	111,9
- terrazzo	m ²	5,9 x 0,30	m ²	1,8
- cantina	m ²	5,1 x 0,50	m ²	2,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 23:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 123,4**

34.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 35* le U.I. costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

34.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 123,4**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € 370,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

34.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 16** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	590,54
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>662,07</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 1.252,61

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

34.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

34.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

34.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 42

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

34.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 23

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



34.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 42 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

34.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

34.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 42

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 42 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro sud della camera sud-ovest è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- è presente un ispessimento del muro in corrispondenza della finestra del bagno.



Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

34.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 23

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 23 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

34.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 42 e N. 1770 sub 23 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

34.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza



orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

34.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

34.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, diveniva:



- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 34 (trentaquattro)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.



34.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 34 (trentaquattro)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 42, via Pisa, piano T-6 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale 115 m² e totale escluse aree scoperte 114 m², Rend. € 464,81
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 23, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **34.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 123,4**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte



presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$



$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$123,4 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 77.297,76$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 42 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 42 e N. 1770 sub 23 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni



altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.252,61</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 34 (TRENTAQUATTRO)	€	72.545,15
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 14.509,03</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 34 (TRENTAQUATTRO)	€	58.036,12
che si arrotonda a	€	58.000,00
diconsi euro cinquantottomila / 00.		





35 **LOTTO 35 (TRENTACINQUE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 35 (trentacinque)**.

35.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 43, via Pisa, piano 6 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 141 m² e totale escluse aree scoperte 135 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 50, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 m², S.C. Totale 16 m², Rend. € 66,11 (L. 128.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, sono allegate sub 127 e sub 128 alla presente perizia di stima.

35.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

35.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

35.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

35.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 35 (trentacinque).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 35 (trentacinque).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove) e 31 (trentuno), **anche il M.N. 1771 sub 43 compreso nel lotto 35 (trentacinque).**

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 35 (trentacinque).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128



del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

35.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

35.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 35 (trentacinque)** è formato da un appartamento al **sesto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 17**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 129 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

35.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 43

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 43 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio,



il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

35.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N.



1771 sub 50

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 50 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 18 ed è la sesta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

35.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del



fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

35.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

35.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 43:



- locali abitabili	m ²	134,6 x 1,0	m ²	134,6
- terrazzo	m ²	19,3 x 0,30	m ²	5,8
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 50</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	17,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	149,2

35.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla



propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e*



senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”.

L’art. 5 del contratto prevede che “gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l’esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L’art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l’intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di



straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di



trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 27* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 43 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 22* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 50 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

35.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **149,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 450,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.



Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

35.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **18 int. 17** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	761,70
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>848,04</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.609,74

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione



ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

35.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

35.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

35.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata "*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:



- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

35.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 50

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

35.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico



18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

35.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

35.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- il vano per le canne fumarie e per gli scarichi è stato realizzato nella parete tra il bagno e la cucina in prossimità dello spigolo sud-ovest con sporgenza verso il bagno anziché nella parete sud della cucina.

35.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 50

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 50 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

35.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

35.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche



di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

35.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 35 (trentacinque)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

35.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso



il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso*



la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 35 (trentacinque)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

35.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 35 (trentacinque)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 43, via Pisa, piano 6 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 141 m² e totale escluse aree scoperte 135 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile



BENE 2

M.N. 1771 sub 50, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 m², S.C. Totale 16 m², Rend. € 66,11 (L. 128.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **35.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 149,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato



immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$149,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 93.458,88$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo $\text{€} \quad - 2.000,00$
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti



comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18	€	- 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 43 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.609,74</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 35 (TRENTACINQUE)	€	88.349,14
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 17.669,83</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 35 (TRENTACINQUE)	€	70.679,31



che si arrotonda a

€ 70.700,00

diconsi euro settantamilasettecento / 00.





36 **LOTTO 36 (TRENTASEI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 36 (trentasei)**.

36.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 44, via Pisa, piano T-6 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 107 m² e totale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 8, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 52 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 27 a 51);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, sono allegate sub 130 e sub 131 alla presente perizia di stima.

36.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

36.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 36 (trentasei)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 36 (trentasei)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

36.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 36 (trentasei)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

36.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 36 (trentasei)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 36 (trentasei)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 36 (trentasei).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

36.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

36.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 36 (trentasei)** è formato da un appartamento al **sesto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **18 int. 18**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 36 (trentasei)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 132 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

36.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 44

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 44 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 18 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, l'antibagno,



il bagno, due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

L'attacco per la lavatrice è posizionato nell'antibagno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 52.

Essa è la prima al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.

36.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 8

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 8 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è l'ottava a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

36.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o



tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

36.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.



36.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 44:

- locali abitabili	m ²	103,9 x 1,0	m ²	103,9
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	2,7 x 0,50	m ²	1,4

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 8:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 116,2**

36.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione



allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;



- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e*



supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data



02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 36* le U.I. costituenti il **lotto 36 (trentasei)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

36.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **116,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 350,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI



al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

36.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **18 int. 18** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	549,80
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>614,76</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.164,56

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei



due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 36 (trentasei)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

36.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

36.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

36.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 44

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata



“*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

36.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 8

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

36.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia riguardante le U.I. costituenti il **lotto 36 (trentasei)**.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 18.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell’edificio identificato con il civico 18, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili



compresi in detto edificio (lotti da n. 19 a n. 36).

36.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

36.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 44

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 44 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

36.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 8

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 8 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

36.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 8 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

36.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di



una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

36.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 36 (trentasei)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

36.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il



08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 36 (trentasei)**, diveniva:



- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

36.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 36 (trentasei)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 44, via Pisa, piano T-6 scala A2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 107 m² e totale escluse aree scoperte 103 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 8, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **36.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 116,2**.



Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si



adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$116,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 72.787,68$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 18 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 18 U.I. ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/18 € - 500,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 8 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita



forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ - 1.164,56
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 36 (TRENTASEI)	€ 70.123,12
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 14.024,62
VALORE BASE DEL LOTTO 36 (TRENTASEI)	€ 56.098,50
che si arrotonda a	€ 56.100,00
diconsi euro cinquantaseimilacenti / 00.	



37 LOTTO 37 (TRENTASETTE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 37 (trentasette)**.

37.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 53, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 74 m² e totale escluse aree scoperte 74 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 4, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, sono allegate sub 133 e sub 134 alla presente perizia di stima.

37.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

37.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 37 (trentasette)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 37 (trentasette)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

37.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 37 (trentasette)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

37.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 37 (trentasette).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 37 (trentasette).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 37 (trentasette).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

37.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

37.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 37 (trentasette)** è formato da un appartamento al **primo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 1**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 37 (trentasette)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 135 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

37.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 53

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 53 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere e il terrazzino.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70 ad eccezione dell'ingresso, del disimpegno, di parte della cucina e di parte del soggiorno che presentano un controsoffitto che porta l'altezza utile a m 2,40.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzino ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso è costituito dalla porzione est del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.



Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la quarta al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

37.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 4

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 4 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la quarta a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

37.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.



Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

37.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a



redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

37.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 53:

- locali abitabili	m ²	70,8 x 1,0	m ²	70,8
- terrazzo	m ²	1,8 x 0,30	m ²	0,5
- cantina	m ²	2,9 x 0,50	m ²	1,5

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 4:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 79,9**

37.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).



Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in*



caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di



eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 37* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 53 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 38* l'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 4 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

37.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.



Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 79,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 240,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

37.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 1** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	463,33
---------------------------------------	---	--------



- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>486,34</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due		
annualità di	€	949,41

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 37 (trentasette)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

37.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

37.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

37.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 53

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- è stato realizzato un controsoffitto sull'ingresso, su parte della cucina, su parte del soggiorno e sul disimpegno che porta l'altezza utile di detti locali a circa m 2,40;
- è stata demolita la prima parte del muro divisorio tra la cucina e il soggiorno realizzando due pareti più a est che si sviluppano fino all'altezza del controsoffitto, diminuendo le dimensioni utili della cucina;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 21 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato;
- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che



hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo, anche gli spazi comuni.

37.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 4

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

37.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 53 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).



37.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

37.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 53

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 53 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- è stato realizzato un controsoffitto sull'ingresso, su parte della cucina, su parte del soggiorno e sul disimpegno che porta l'altezza utile di detti locali a circa m 2,40;
- è stata demolita la prima parte del muro divisorio tra la cucina e il soggiorno realizzando due pareti più a est che si sviluppano fino all'altezza del controsoffitto, diminuendo le dimensioni utili della cucina;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 21 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

37.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 4 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50



come riportato nella planimetria.

37.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 53 e N. 1770 sub 4 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

37.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

37.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 37 (trentasette)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla



presente perizia di stima).

37.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.



4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 37 (trentasette)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

37.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 37 (trentasette)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 53, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani,
S.C. totale 74 m² e totale escluse aree scoperte 74 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 4, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **37.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 79,9**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono
intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi
conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari
a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale
di tipo economico/popolare in una zona degradata



- della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$79,9 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 50.049,36$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 53 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese



tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15	€	- 600,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 53 e N. 1770 sub 4 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 949,41</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 37 (TRENTASETTE)	€	45.499,95



Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 9.099,99

**VALORE BASE DEL LOTTO 37
(TRENTASETTE)**

€ 36.399,96

che si arrotonda a

€ **36.400,00**

diconsi euro trentaseimilaquattrocento / 00.



38 **LOTTO 38 (TRENTOTTO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 38 (trentotto)**.

38.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 56, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 24, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, sono allegate sub 136 e sub 137 alla presente perizia di stima.

38.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

38.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 38 (trentotto)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 38 (trentotto)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

38.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 38 (trentotto)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

38.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 38 (trentotto)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 38 (trentotto)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 38 (trentotto).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

38.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

38.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 38 (trentotto)** è formato da un appartamento al **primo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 4**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 38 (trentotto)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 138 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

38.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 56

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 56 è ubicato al **primo** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la penultima al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.

38.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 24

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 24 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la terza a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

38.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel bagno vi sono tracce di infiltrazioni e di muffa;



- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

38.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle



Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

38.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 56:

- locali abitabili	m ²	95,3 x 1,0	m ²	95,3
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,9 x 0,50	m ²	2,0

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 24:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 108,2**

38.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)** - (cfr.



comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);



- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano*



a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data



18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 39* le U.I. costituenti il **lotto 38 (trentotto)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

38.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 108,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 330,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data**



04/09/2015 e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

38.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 4** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	672,89
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>703,44</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.376,33

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito



alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 38 (trentotto)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

38.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

38.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

38.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 56

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al



prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui la cantina di cui al M.N. 1771 sub 56, anche gli spazi comuni.

38.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 24

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

38.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 56 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni



dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

38.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

38.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 56

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 56 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

38.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 24

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 24 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

38.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 24 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



38.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

38.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 38 (trentotto)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

38.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 38 (trentotto)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

38.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 38 (trentotto)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 56, via Pisa, piano T-1 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra



BENE 2

M.N. 1770 sub 24, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **38.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 108,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato



immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$108,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 67.776,48$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 56 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo $\text{€} \quad - 2.000,00$
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti



comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15	€	- 600,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 24 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.376,33</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 38 (TRENTOTTO)	€	62.800,15
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 12.560,03</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 38 (TRENTOTTO)	€	50.240,12
che si arrotonda a	€	50.200,00



diconsi euro cinquantamiladuecento / 00.





39 **LOTTO 39 (TRENTANOVE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 39 (trentanove)**.

39.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 59, via Pisa, piano 2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 131 m² e totale escluse aree scoperte 126 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 77, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, sono allegate sub 139 e sub 140 alla presente perizia di stima.

39.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

39.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 39 (trentanove)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 39 (trentanove)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

39.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 39 (trentanove)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

39.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 39 (trentanove)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 39 (trentanove)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 39 (trentanove).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe il **M.N.**



1771 sub 77 compreso nel lotto 39 (trentanove).

39.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

39.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 39 (trentanove)** è formato da un appartamento al **secondo** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 7**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 39 (trentanove)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 141 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

39.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 59

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 59 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.



I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

39.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 77

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 77 è ubicata al piano



terra dell'edificio identificato con il civico 16 ed è la prima a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

39.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.



39.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

39.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 59:

- locali abitabili	m ²	125,7 x 1,0	m ²	125,7
- terrazzo	m ²	15,4 x 0,30	m ²	4,6



autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 77

- autorimessa e cantina m² 15,9 x 0,5 m² 8,0

Superficie totale commerciale convenzionale m² 138,3

39.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo



scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.



L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della*



locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.



Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 40* le U.I. costituenti il **lotto 39 (trentanove)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

39.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **138,3**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 420,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo



stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

39.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **16 int. 7** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	868,68
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>908,66</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.777,34

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 39 (trentanove)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.



39.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

39.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

39.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 59

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni



differenti rispetto a quelle previste progettualmente.

39.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 77

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui l'autorimessa e la cantina di cui al M.N. 1771 sub 77, anche gli spazi comuni.

39.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito delle U.I. di cui al M.N. 1771 sub 59 e N. 1771 sub 77 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.



Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

39.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

39.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 59

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 59 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente.

39.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 77

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 77 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

39.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 59 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

39.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un



quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

39.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 39 (trentanove)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

39.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario I*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, diveniva:



- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il



25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 39 (trentanove)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

39.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 39 (trentanove)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 59, via Pisa, piano 2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 131 m² e totale escluse aree scoperte 126 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 77, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 14 m², S.C. Totale 14 m², Rend. € 57,84 (L. 112.000)



autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **39.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 138,3**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in



generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$138,3 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 86.631,12$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 59 e N. 1771 sub 77 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in



complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15	€	- 600,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 59 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.777,34</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 39 (TRENTANOVE)	€	81.253,78
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 16.250,76</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 39 (TRENTANOVE)	€	65.003,02
che si arrotonda a	€	65.000,00
diconsi euro sessantacinquemila / 00.		



40 **LOTTO 40 (QUARANTA)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 40 (quaranta)**.

40.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 60, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 101 m² e totale escluse aree scoperte 97 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 20, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, sono allegate sub 142 e sub 143 alla presente perizia di stima.

40.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

40.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 40 (quaranta)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 40 (quaranta)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

40.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 40 (quaranta)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

40.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 40 (quaranta)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 40 (quaranta)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 40 (quaranta).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

40.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

40.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 40 (quaranta)** è formato da un appartamento al **secondo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 8**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 40 (quaranta)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 144 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

40.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 60

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 60 è ubicato al **secondo** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è l'ultima al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

40.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 20

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 20 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la settima a nord della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

40.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono annerimenti dello strato pittorico.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti



di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

40.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

40.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 60:

- locali abitabili	m ²	95,3 x 1,0	m ²	95,3
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,8 x 0,50	m ²	1,9

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 20:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 108,1**

40.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di



stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel



lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate*



dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del



pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 41* le U.I. costituenti il **lotto 40 (quaranta)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

40.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 108,1**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 330,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni*



singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

40.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **16 int. 8** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	710,79
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>650,66</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.334,04

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.



Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 40 (quaranta)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

40.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

40.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

40.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 60

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5°* -



6°), il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui la cantina di cui al M.N. 1771 sub 60, anche gli spazi comuni. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

40.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 20

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata "autorimessa interrata", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

40.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 60 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio



che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

40.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

40.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 60

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 60 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di fatto alla rappresentazione catastale.

40.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 20

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 20 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.



40.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 60 e N. 1770 sub 20 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

40.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

40.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 40 (quaranta)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).



40.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011



al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 40 (quaranta)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

40.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 40 (quaranta)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO



CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 60, via Pisa, piano T-2 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani,
S.C. totale 101 m² e totale escluse aree scoperte 97 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 20, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **40.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 108,1**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono
intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi
conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari
a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale
di tipo economico/popolare in una zona degradata
della prima periferia di Treviso, si adotta un



- coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$108,1 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 67.713,84$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 60 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00



- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 60 e N. 1770 sub 20 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.334,04
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 40
(QUARANTA) € 62.779,80
- Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di



stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si
considera un abbattimento standard del 20% rispetto al
valore di mercato stimato:

€ - 12.555,96

VALORE BASE DEL LOTTO 40 (QUARANTA)

€ 50.223,84

che si arrotonda a

€ **50.200,00**

diconsi euro cinquantamiladuecento / 00.





41 **LOTTO 41 (QUARANTUNO)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 41 (quarantuno)**.

41.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 61, via Pisa, piano T-3 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 72 m² e totale escluse aree scoperte 72 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 32, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, sono allegate sub 145 e sub 146 alla presente perizia di stima.

41.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

41.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

41.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

41.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 41 (quarantuno)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 41 (quarantuno)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 41 (quarantuno).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

41.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

41.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 41 (quarantuno)** è formato da un appartamento al **terzo** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 9**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 147 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

41.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 61

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 61 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere e il terrazzino.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzino ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso è costituito dalla porzione est del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.

Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.



Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la seconda al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

41.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 32

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 32 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la quinta a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

41.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono



imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

41.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott.



Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

41.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 61:

- locali abitabili	m ²	70,8 x 1,0	m ²	70,8
- terrazzo	m ²	1,8 x 0,30	m ²	0,5
- cantina	m ²	3,1 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 32:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 80,0**

41.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri



beni, anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 –



cinquantadue);

- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili*



da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.



Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 42* le U.I. costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

41.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 80,0**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 240,00 mensili**.



Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

41.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 9** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	465,64
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>486,98</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due annualità di	€	952,62



È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

41.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

41.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

41.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 61

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di



Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 23 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato;
- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo, anche gli spazi comuni.

41.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 32

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



41.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 61 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

41.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

41.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 61

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 61 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- nella parete ovest della cucina è stato realizzato un ringrosso lungo all'incirca 60 cm e spesso circa 20 cm, che inizia in corrispondenza della spalletta della porta;
- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina



(identificata con il numero 21 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

41.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 32

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 32 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

41.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 61 e N. 1770 sub 32 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

41.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.



Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

41.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 41 (quarantuno)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

41.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: "*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*".

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 41 (quarantuno)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.



L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

41.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 41 (quarantuno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 61, via Pisa, piano T-3 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 72 m² e totale escluse aree scoperte 72 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 32, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **41.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 80,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico



con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficile commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$



Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\mathbf{80,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 50.112,00}$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 61 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771



sub 61 e N. 1770 sub 32 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 952,62</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 41 (QUARANTUNO)	€ 45.559,38
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 9.111,88</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 41 (QUARANTUNO)	€ 36.447,50
che si arrotonda a	€ 36.400,00
diconsi euro trentaseimilaquattrocento / 00.	





42 LOTTO 42 (QUARANTADUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 42 (quarantadue)**.

42.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 62, via Pisa, piano T-3 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C. totale 60 m² e totale escluse aree scoperte 57 m², Rend. € 309,87
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 31, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, sono allegate sub 148 e sub 149 alla presente perizia di stima.

42.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

42.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

42.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

42.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 42 (quarantadue)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 42 (quarantadue)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 42 (quarantadue).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

42.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

42.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 42 (quarantadue)** è formato da un appartamento al **terzo** piano dotato di cantina al piano terra e da un' autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 10**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 150 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

42.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 62

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 62 è ubicato al **terzo** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende il soggiorno, la cucina, il disimpegno, il bagno, una camera,



il terrazzo a ovest e il terrazzino a sud.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

La cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

La camera e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ad ovest e il terrazzino a sud hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Entrambi hanno parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

Il terrazzino a sud è costituito dalla porzione ovest del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.



Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la quarta al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

42.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 31

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 31 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la quarta a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

42.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse



di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- in alcuni locali vi sono tracce di infiltrazioni e di muffa;
- nei terrazzi vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

42.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a



redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

42.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 62:

- locali abitabili	m ²	55,2 x 1,0	m ²	55,2
- terrazze	m ²	11,9 x 0,30	m ²	3,6
- cantina	m ²	2,2 x 0,50	m ²	1,1

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 31:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 67,0**

42.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).



Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in*



caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di



eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 43* l'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 62 **(bene 1 del presente lotto)**.

Per quanto è stato possibile accertare, risulta che la *Società 4* non ha sub-locato l'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 31 **(bene 2 del presente lotto)**, risultando così la conduttrice di fatto di detta U.I.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

42.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le



attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 67,0, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa € 200,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

42.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui



al civico **16 int. 10** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|
| - annualità 2019/2020 (da consuntivo) | € | 382,65 |
| - annualità 2020/2021 (da preventivo) | € | <u>401,90</u> |

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di	€	784,55
--------------	---	--------

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

42.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985



(cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

42.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

42.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 62

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

42.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 31

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

42.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al



M.N. 1771 sub 62 conforme a quello realizzato.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

42.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

42.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 62

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 62 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

42.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 31

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 31 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle



tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

42.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 62 e N. 1770 sub 31 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

42.8.3 **Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

42.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 42 (quarantadue)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono



specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

42.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 42 (quarantadue)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

42.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 42 (quarantadue)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto



Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 62, via Pisa, piano T-3 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani,
S.C. totale 60 m² e totale escluse aree scoperte 57 m², Rend. € 309,87
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 31, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **42.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 67,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono
interventute ristrutturazioni e/o altri interventi
conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari
a $k_1 = 0,75$;



- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$67,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 41.968,80$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 62



- conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettive delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 62 e N. 1770 sub 31 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 784,55



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 42
(QUARANTADUE) € 37.584,25

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 7.516,85

VALORE BASE DEL LOTTO 42
(QUARANTADUE) € 30.067,40

che si arrotonda a € **30.100,00**

diconsi euro trentamilacento / 00.





43 LOTTO 43 (QUARANTATRÉ)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 43 (quarantatré)**.

43.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 65, via Pisa, piano T-4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 73 m² e totale escluse aree scoperte 72 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 5, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, sono allegate sub 151 e sub 152 alla presente perizia di stima.

43.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

43.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 43 (quarantatré)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 43 (quarantatré)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

43.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 43 (quarantatré)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

43.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 43 (quarantatré).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 43 (quarantatré).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 43 (quarantatré).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

43.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

43.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 43 (quarantatré)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 13**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 43 (quarantatré)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 153 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

43.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 65

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 65 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere e il terrazzino.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere hanno pavimento in listelli di legno laminato.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzino ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso è costituito dalla porzione est del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.

Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.



Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la prima al lato ovest del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

43.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 5

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 5 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la quinta a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

43.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono



imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- in alcuni locali vi sono tracce di muffa e/o annerimenti;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

43.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

43.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 65:

- locali abitabili	m ²	70,8 x 1,0	m ²	70,8
- terrazzo	m ²	1,8 x 0,30	m ²	0,5
- cantina	m ²	4,5 x 0,50	m ²	2,3

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 5:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 80,7**

43.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatré)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatrè)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* "*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*" (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 44* le U.I. costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

43.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 80,7**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € **240,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

43.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 13** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	465,60
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>489,02</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 954,62

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

43.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

43.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

43.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 65

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 24 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato;
- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo, anche gli spazi comuni.

43.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 5

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato



realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

43.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 65 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

43.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

43.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 65

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 65 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- nella parete ovest della cucina è stato realizzato un ringrosso lungo



all'incirca 60 cm e spesso circa 20 cm, che inizia in corrispondenza della spalletta della porta;

- lo scrivente rileva che tra la rappresentazione progettuale della cantina (identificata con il numero 24 nella tavola progettuale) e la rappresentazione catastale non vi è piena conformità. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

43.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 5

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

43.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 65 e N. 1770 sub 5 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

43.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei



relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

43.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 43 (quarantatré)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

43.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.



2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 43 (quarantatré)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

43.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 43 (quarantatré)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 65, via Pisa, piano T-4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 73 m² e totale escluse aree scoperte 72 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 5, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **43.1**, che qui per



brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 80,7**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e



necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$80,7 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 50.550,48$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 65 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00



-	più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 65 e N. 1770 sub 5 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
-	più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 954,62</u>
	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 43 (QUARANTATRÉ)	€	45.995,86
	Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 9.199,17</u>
	VALORE BASE DEL LOTTO 43 (QUARANTATRÉ)	€	36.796,69
	che si arrotonda a	€	36.800,00
	diconsi euro trentaseimilaottocento / 00.		





44 LOTTO 44 (QUARANTAQUATTRO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 44 (quarantaquattro)**.

44.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 66, via Pisa, piano T-4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C. totale 61 m² e totale escluse aree scoperte 58 m², Rend. € 309,87
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 38, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, sono allegate sub 154 e sub 155 alla presente perizia di stima.

44.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

44.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del



Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato



nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

44.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

44.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 44 (quarantaquattro).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 44 (quarantaquattro).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 44 (quarantaquattro).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

44.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

44.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 44 (quarantaquattro)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 14**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 156 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

44.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 66

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 66 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende il soggiorno, la cucina, il disimpegno, il bagno, una camera, il terrazzo a ovest e il terrazzino a sud.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

La cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

La camera e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ad ovest e il terrazzino a sud hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Entrambi hanno parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.



Il terrazzino a sud è costituito dalla porzione ovest del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.

Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la terza al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura.

44.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 38

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 38 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è l'ultima a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

44.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature



dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- in alcuni locali vi sono tracce di infiltrazioni e di muffa;
- il portone del garage è rotto;
- nei terrazzi vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

44.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;



- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

44.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 66:

- locali abitabili	m ²	55,2 x 1,0	m ²	55,2
- terrazze	m ²	11,9 x 0,30	m ²	3,6
- cantina	m ²	2,2 x 0,50	m ²	1,1

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 38:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 67,0**

44.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri



beni, anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia



di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della*



conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno



in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.*

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 45* l’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 66 **(bene 1 del presente lotto)**.

Per quanto è stato possibile accertare, risulta che la *Società 4* non ha sub-locato l’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 38 **(bene 2 del presente lotto)**, risultando così la conduttrice di fatto di detta U.I.

All’interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L’identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione



ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

44.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 67,0, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 200,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.



Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

44.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 14** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	382,65
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>401,90</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 784,55

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

44.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;



- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

44.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

44.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 66

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

44.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 38

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.



44.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene che non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia riguardante le U.I. costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**.

Ad ogni modo, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

44.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

44.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 66

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 66 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

44.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 38

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 38 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:



- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

44.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 38 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

44.8.3 **Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

44.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato



sub 27 alla presente perizia di stima).

44.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.



4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 44 (quarantaquattro)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

44.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 44 (quarantaquattro)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 66, via Pisa, piano T-4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani,
S.C. totale 61 m² e totale escluse aree scoperte 58 m², Rend. € 309,87
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 38, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **44.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 67,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono
intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi
conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari
a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale
di tipo economico/popolare in una zona degradata



- della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$67,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 41.968,80$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti



comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15	€	- 600,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 38 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 784,55</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 44 (QUARANTAQUATTRO)	€	39.584,25
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 7.916,85</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 44 (QUARANTAQUATTRO)	€	31.667,40



che si arrotonda a

€ 31.700,00

diconsi euro trentunmilasettecento / 00.





45 LOTTO 45 (QUARANTACINQUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 45 (quarantacinque)**.

45.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 67, via Pisa, piano 4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 132 m² e totale escluse aree scoperte 127 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 80, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, sono allegate sub 157 e sub 158 alla presente perizia di stima.

45.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

45.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del



Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato



nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

45.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

45.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 45 (quarantacinque).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 45 (quarantacinque).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 45 (quarantacinque).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

45.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

45.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 45 (quarantacinque)** è formato da un appartamento al **quarto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 15**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 159 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

45.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 67

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 67 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.



Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il servizio e il bagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Entrambi hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

45.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N.



1771 sub 80

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 80 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 16 ed è la quarta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

45.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del



fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

45.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

45.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 67:



- locali abitabili	m ²	125,7 x 1,0	m ²	125,7
- terrazzo	m ²	15,4 x 0,30	m ²	4,6
<u>autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 80</u>				
- autorimessa e cantina	m ²	17,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	139,1

45.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla



propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L’art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e*



senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”.

L’art. 5 del contratto prevede che “gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l’esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”.

L’art. 6 stabilisce che “il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l’intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di



straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall’Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d’azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di



trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 46* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 67 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 47* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 80 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

45.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 139,1**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 420,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo*



in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

45.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **16 int. 15** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	866,23
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>906,41</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.772,64

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo



nella stima dei beni costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall' Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

45.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

45.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

45.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi



differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente.

45.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 80

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

45.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo



della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

45.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

45.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente.

45.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 80

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 80 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

45.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

45.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli



Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

45.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

45.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc.



1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: "*atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*".

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 45 (quarantacinque)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

45.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 45 (quarantacinque)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 67, via Pisa, piano 4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 132 m² e totale escluse aree scoperte 127 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 80, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 120.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **45.1**, che qui per



brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 139,1.**

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e



necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$139,1 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 87.132,24$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00



- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 67 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.772,64
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 45
(QUARANTACINQUE) € 81.759,60
- Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: € - 16.351,92
- VALORE BASE DEL LOTTO 45**
(QUARANTACINQUE) € 65.407,68
- che si arrotonda a** € **65.400,00**
- diconsi euro sessantacinquemilaquattrocento / 00.



46 LOTTO 46 (QUARANTASEI)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 46 (quarantasei)**.

46.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 68, via Pisa, piano T-4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 37, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, sono allegate sub 160 e sub 161 alla presente perizia di stima.

46.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

46.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

46.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

46.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 46 (quarantasei).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 46 (quarantasei).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 46 (quarantasei).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

46.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

46.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 46 (quarantasei)** è formato da un appartamento al **quarto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 16**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 162 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

46.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 68

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 68 è ubicato al **quarto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la settima al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

46.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 37

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 37 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la penultima a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

46.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono annerimenti dello strato pittorico.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti



di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

46.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

46.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di



stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 68:

- locali abitabili	m ²	95,3 x 1,0	m ²	95,3
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,4 x 0,50	m ²	1,7

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 37:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 107,9**

46.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di



stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel



lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate*



dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del



pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 48* le U.I. costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

46.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **107,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 330,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni*



singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

46.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **16 int. 16** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	649,91
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>682,60</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due annualità di	€	1.332,51

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.



Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

46.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

46.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

46.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 68

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5°* -



6°), il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui la cantina di cui al M.N. 1771 sub 68, anche gli spazi comuni. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

46.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 37

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata "*autorimessa interrata*", il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

46.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 68 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio



che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

46.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

46.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 68

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 68 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di fatto alla rappresentazione catastale.

46.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 37

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 37 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.



46.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 68 e N. 1770 sub 37 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

46.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

46.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 46 (quarantasei)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).



46.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011



al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 46 (quarantasei)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

46.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 46 (quarantasei)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO



CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 68, via Pisa, piano T-4 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani,
S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 37, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **46.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 107,9**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono
intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi
conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari
a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale
di tipo economico/popolare in una zona degradata
della prima periferia di Treviso, si adotta un



- coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$107,9 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 67.588,56$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 68 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00



- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 68 e N. 1770 sub 37 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale € - 1.332,51
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 46
(QUARANTASEI) € 62.656,05
- Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di



stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si
considera un abbattimento standard del 20% rispetto al
valore di mercato stimato:

€ - 12.531,21

**VALORE BASE DEL LOTTO 46
(QUARANTASEI)**

€ 50.124,84

che si arrotonda a

€ **50.100,00**

diconsi euro cinquantamilacento / 00.





47 LOTTO 47 (QUARANTASETTE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 47 (quarantasette)**.

47.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 69, via Pisa, piano T-5 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 72 m² e totale escluse aree scoperte 72 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 29, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, sono allegate sub 163 e sub 164 alla presente perizia di stima.

47.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

47.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del



Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea



ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

47.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

47.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 47 (quarantasette).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 47 (quarantasette).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 47 (quarantasette).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

47.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

47.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 47 (quarantasette)** è formato da un appartamento al **quinto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 17**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 165 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

47.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 69

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 69 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzino.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzino ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso è costituito dalla porzione est del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.



Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dal vano contatori presente a est rispetto all'androne di ingresso di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è ubicata a sud rispetto al vano contatori.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

47.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 29

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 29 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la seconda a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

47.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse



di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- in alcuni locali vi sono tracce di muffa e/o annerimenti e infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

47.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a



redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

47.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 69:

- locali abitabili	m ²	70,8 x 1,0	m ²	70,8
- terrazzo	m ²	1,8 x 0,30	m ²	0,5
- cantina	m ²	2,7 x 0,50	m ²	1,4

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 29:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 79,8**

47.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).



Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in*



caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di



eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 49* le U.I. costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

47.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale



dell'U.I. pari a m² 79,8, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa € 240,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

47.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 17** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	463,17
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>486,45</u>



per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 949,62

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

47.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

47.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

47.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 69

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

47.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 29

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

47.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 69 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche



dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

47.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

47.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 69

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 69 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- nella parete ovest della cucina è stato realizzato un ringrosso lungo all'incirca 60 cm e spesso circa 20 cm, che inizia in corrispondenza della spalletta della porta.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

47.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 29

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 29 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze



dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

47.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 69 e N. 1770 sub 29 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

47.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

47.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 47 (quarantasette)** e più in generale il complesso condominiale che li



comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

47.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.
- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, diveniva:
- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 47 (quarantasette)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

47.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento



al **lotto 47 (quarantasette)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 69, via Pisa, piano T-5 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 72 m² e totale escluse aree scoperte 72 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 29, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **47.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 79,8**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari



- a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
 - lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$79,8 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 49.986,72$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato



- assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 69 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 69 e N. 1770 sub 29 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione



ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 949,62</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 47 (QUARANTASETTE)	€ 45.437,10
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 9.087,68</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 47 (QUARANTASETTE)	€ 36.349,68
che si arrotonda a	€ 36.300,00
diconsi euro trentaseimilatrecento / 00.	





48 LOTTO 48 (QUARANTOTTO)

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 48 (quarantotto)**.

48.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 72, via Pisa, piano T-5 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 12, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, sono allegate sub 166 e sub 167 alla presente perizia di stima.

48.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

48.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

48.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

48.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 48 (quarantotto)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 48 (quarantotto)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRIO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 48 (quarantotto).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

48.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

48.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 48 (quarantotto)** è formato da un appartamento al **quinto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 20**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 168 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

48.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 72

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 72 è ubicato al **quinto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la sesta al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo



metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

48.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 12

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 12 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la terzultima a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

48.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel bagno vi sono tracce di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono ampie tracce di infiltrazioni, annerimenti e



scrostature dello strato pittorico.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

48.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.



48.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 72:

- locali abitabili	m ²	95,3 x 1,0	m ²	95,3
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,4 x 0,50	m ²	1,7

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 12:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 107,9**

48.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l’*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** - (cfr. comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione



allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;



- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e*



supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che *“il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”*.

L'art. 9 prevede che *“la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”*.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data



02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 50* le U.I. costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

48.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 107,9**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 330,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI



al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone **non** è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all’attenzione dell’Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

48.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall’Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all’U.I. di cui al civico **16 int. 20** di proprietà dell’*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	649,88
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>682,57</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due

annualità di € 1.332,45

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei



due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

48.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

48.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

48.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 72

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata



“*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui la cantina di cui al M.N. 1771 sub 72, anche gli spazi comuni. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato.

48.8.1.2 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1770 sub 12

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

48.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 72 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche



dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

48.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

48.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 72

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 72 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di fatto alla rappresentazione catastale.

48.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 12

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 12 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50



come riportato nella planimetria.

48.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 72 e N. 1770 sub 12 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

48.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

48.9 **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 48 (quarantotto)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla



presente perizia di stima).

48.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di "*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*".

3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.



4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 48 (quarantotto)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

48.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 48 (quarantotto)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 72, via Pisa, piano T-5 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani,
S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 12, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale
13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **48.1**, che qui per
brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 107,9**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico
con stato conservativo normale in zona semicentrale -
Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte
presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati
OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono
intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi
conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari
a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale
di tipo economico/popolare in una zona degradata



- della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$107,9 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 67.588,56$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 72 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese



tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15	€	- 600,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 72 e N. 1770 sub 12 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€	- 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.332,45</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 48 (QUARANTOTTO)	€	62.656,11



Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 12.531,22

**VALORE BASE DEL LOTTO 48
(QUARANTOTTO)**

€ 50.124,89

che si arrotonda a

€ **50.100,00**

diconsi euro cinquantamilacento / 00.





49 LOTTO 49 (QUARANTANOVE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 49 (quarantanove)**.

49.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 73, via Pisa, piano T-6 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 73 m² e totale escluse aree scoperte 73 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 33, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1770 sub 41 (disobbligo comune ai subalterni da 28 a 40);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, sono allegate sub 169 e sub 170 alla presente perizia di stima.

49.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

49.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del



Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea



ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

49.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

49.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data



27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 49 (quarantanove).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 49 (quarantanove).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep.



736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 49 (quarantanove).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007



Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

49.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

49.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 49 (quarantanove)** è formato da un appartamento al **sesto** piano dotato di cantina al piano terra e da un' autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 21**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 171 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

49.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 73

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 73 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione sud-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di



particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzino.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina, il soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa a correre e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

Il terrazzino ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso è costituito dalla porzione est del terrazzo presente lungo la facciata sud del fabbricato identificato con il civico 16.



Le due porzioni di terrazzo sono divise da una struttura metallica portante vetro stampato.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dal vano contatori presente a est rispetto all'androne di ingresso di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è ubicata a est rispetto al vano contatori.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

49.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 33

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 33 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la sesta a sud della seconda corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 41.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

49.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse



di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico e/o annerimenti.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

49.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del



Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

49.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 73:

- locali abitabili	m ²	70,8 x 1,0	m ²	70,8
- terrazzo	m ²	1,8 x 0,30	m ²	0,5
- cantina	m ²	3,1 x 0,50	m ²	1,6

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 33:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 80,0**

49.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N.



6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* *“il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso”* (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:



- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni*



singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed



urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 51* le U.I. costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**.

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di sua proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

49.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 80,0**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa



essere di circa € 240,00 mensili.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

49.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 21** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	481,17
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>463,51</u>

per un totale complessivo riferito alle ultime due



annualità di € 950,34

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agencia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

49.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

49.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

49.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 73

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

49.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 33

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

49.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 73 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche



dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

49.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

49.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 73

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 73 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- nella parete ovest della cucina è stato realizzato un ringrosso lungo all'incirca 60 cm e spesso circa 20 cm, che inizia in corrispondenza della spalletta della porta.

Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno dello stato di quanto realizzato.

49.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 33

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 33 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze



dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

49.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 73 e N. 1770 sub 33 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

49.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

49.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 49 (quarantanove)** e più in generale il complesso condominiale che li



comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

49.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta



intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.
- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, diveniva:
- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 49 (quarantanove)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

49.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento



al **lotto 49 (quarantanove)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 73, via Pisa, piano T-6 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, S.C. totale 73 m² e totale escluse aree scoperte 73 m², Rend. € 348,61
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 33, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **49.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 80,0**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari



- a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
 - lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
 - gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{80,0 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 50.112,00}$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato



- assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 73 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 73 e N. 1770 sub 33 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione



ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 950,34</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 49 (QUARANTANOVE)	€ 45.561,66
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 9.112,33</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 49 (QUARANTANOVE)	€ 36.449,33
che si arrotonda a	€ 36.400,00
diconsi euro trentaseimilaquattrocento / 00.	





50 **LOTTO 50 (CINQUANTA)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 50 (cinquanta)**.

50.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 75, via Pisa, piano 6 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 132 m² e totale escluse aree scoperte 127 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 82, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, sono allegate sub 172 e sub 173 alla presente perizia di stima.

50.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

50.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

50.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

50.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 50 (cinquanta).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 50 (cinquanta).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 50 (cinquanta).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

50.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

50.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 50 (cinquanta)** è formato da un appartamento al **sesto** piano e da un'autorimessa dotata di cantina al piano terra, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 23**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 174 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

50.7.1 Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 75

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 75 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-ovest dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il servizio, il bagno, tre camere, il ripostiglio e il terrazzo.



Si rileva che nell'ingresso, nella cucina, nel soggiorno e nel ripostiglio è stato posato un nuovo pavimento sopra quello originario e ciò comporta che l'altezza utile viene ridotta a circa 2,69.

Stante il fatto che, seppur di poco, non viene garantita l'altezza minima prevista dalla normativa, lo scrivente cautelativamente porterà in detrazione dal valore di stima, il più probabile costo per la demolizione del pavimento e per la fornitura e posa di nuovo pavimento che consenta di rispettare l'altezza minima prevista dalla normativa.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, la cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e con posa diagonale e fugata.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere e il disimpegno hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha il pavimento e parte delle pareti rivestiti con piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e fugata.

Il servizio ha pavimento e parte delle pareti rivestiti con piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa diagonale e/o dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno e il lavandino.

Il servizio comprende il water, il bidè, il lavandino, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o



cieche.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

50.7.2 Descrizione dell'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 82

L'autorimessa dotata di cantina di cui al M.N. 1771 sub 82 è ubicata al piano terra dell'edificio identificato con il civico 16 ed è la sesta a partire dallo spigolo sud-est dello stesso.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa e la cantina hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre e fugata.

Entrambi i locali hanno le pareti e il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

50.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:



- nel bagno vi sono tracce di muffa e di infiltrazioni;
- nel terrazzo vi sono scrostature dello strato pittorico, annerimenti e/o tracce di infiltrazioni.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

50.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott.



Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

50.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1771 sub 75:

- locali abitabili	m ²	125,7 x 1,0	m ²	125,7
- terrazzo	m ²	15,4 x 0,30	m ²	4,6

autorimessa con cantina di cui al M.N. 1771 sub 82

- autorimessa e cantina	m ²	17,6 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,8</u>
-------------------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 139,1**

50.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** - (cfr.



comunicazione dell’Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);



- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano*



a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall'Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L'art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L'art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all'uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l'obbligo di eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti”.

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data



18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 38* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 75 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 37* l'autorimessa di cui al M.N. 1771 sub 82 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

50.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² **139,1**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 420,00 mensili**.



Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

50.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 23** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	866,23
- annualità 2020/2021 (da preventivo)	€	<u>906,41</u>
per un totale complessivo riferito alle ultime due annualità di	€	1.772,64



È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenda Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

50.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

50.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

50.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 75

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di



Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- sono stati posati nuovi pavimenti sopra quelli esistenti e i locali cucina, soggiorno e ingresso presentano un'altezza utile inferiore rispetto a quella di normativa per l'abitabilità;
- nel bagno è stata demolita parte della spalletta muraria del vano dedicato alla vasca da bagno.

50.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 82

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. 1 denominata “*pianta piano terra*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

50.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 75 conforme a quello realizzato.



Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell'edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

50.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

50.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 75

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 75 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- il ringrosso presente nel muro est della camera centrale è di dimensioni differenti rispetto a quelle previste progettualmente;
- i locali cucina, soggiorno e ingresso presentano un'altezza utile inferiore rispetto a quella di normativa per l'abitabilità;
- nel bagno è stata demolita parte della spalletta muraria del vano dedicato alla vasca da bagno.

50.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 82

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 82 è



pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

50.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 75 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.

50.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

50.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 50 (cinquanta)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di



Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

50.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, diveniva:
 - *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, diveniva:



- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.
- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, diveniva:
- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 50 (cinquanta)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

50.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 50 (cinquanta)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:



Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 75, via Pisa, piano 6 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale 132 m² e totale escluse aree scoperte 127 m², Rend. € 503,55 (L. 975.000)

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1771 sub 82, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 15 m², S.C. Totale 15 m², Rend. € 61,97 (L. 112.000)

autorimessa con cantina

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **50.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 139,1**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;



- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;
- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) =$$

$$= 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2$$

$$139,1 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 87.132,24$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la demolizione del pavimento dei locali cucina, soggiorno e ingresso e per la fornitura e posa di nuovo pavimento,



- compreso il carico, il trasporto e il conferimento in pubblica discarica del materiale di risulta, compreso il lievo e il ripristino del battiscopa, eventualmente anche sostituendolo, compresa la pulizia e ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, il tutto per ripristinare l'altezza minima prevista dalla normativa per i locali abitabili pari a m 2,70, stimato a corpo € - 5.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 75 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
 - più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una



denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 75 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo	€ - 1.000,00
- più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€ <u>- 1.772,64</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 50 (CINQUANTA)	€ 76.759,60
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 15.351,92</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 50 (CINQUANTA)	€ 61.407,78
che si arrotonda a	€ 61.400,00
diconsi euro sessantumilaquattrocento / 00.	





51 LOTTO 51 (CINQUANTUNO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 51 (cinquantuno)**.

51.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 76, via Pisa, piano T-6 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra

BENE 2

M.N. 1770 sub 7, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)
autorimessa

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1771 sub 84 (ingresso, scale, ascensore, corridoio, sala macchine, locale cantina e corridoio comuni ai subalterni da 53 a 83);
 - o M.N. 1770 sub 27 (disobbligo comune ai subalterni da 1 a 26);
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con



nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico 16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)”* e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche *“l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”*;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso *“costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”*;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N.



11114.1/1985);

- M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).

La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

Le planimetrie catastali al C.F. relative alle U.I. costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, sono allegate sub 175 e sub 176 alla presente perizia di stima.

51.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

51.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al



N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.
(cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772 ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;*
- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l’11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell’E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all’amministrazione, all’uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell’assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia



dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

51.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà,

e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

51.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021



risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 51 (cinquantuno).**

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 51 (cinquantuno).**

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a



favore di “ELETTRIO T.C. S.R.L.” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della Società 2 (l’identificazione è contenuta nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringe**, oltre ad ulteriori compresi nel lotto 52 (cinquantadue), **anche l’area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma “*omissis*”.

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il **frazionamento in quota**, oltre che di ulteriori formanti gli altri lotti, **anche dei beni costituenti il lotto 51 (cinquantuno).**

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene



compreso nel lotto 39 (trentanove).

51.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati atti di intervento.

51.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 51 (cinquantuno)** è formato da un appartamento al **sesto** piano dotato di cantina al piano terra e da un'autorimessa, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

L'appartamento è identificato con il civico **16 int. 24**.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 177 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

51.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1771 sub 76

L'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 76 è ubicato al **sesto** piano dell'edificio identificato con il civico 16 e si sviluppa nella porzione nord-est dello stesso.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc di colore bianco e serramenti interni aventi telaio in legno.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84 tramite un portoncino in legno di tipo tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, il disimpegno, il bagno,



due camere, il ripostiglio e il terrazzo.

Si rileva che sono stati posati nuovi pavimenti presumibilmente sopra quelli originari e ciò comporta che l'altezza utile viene ridotta a circa 2,69.

Stante il fatto che, seppur di poco, non viene garantita l'altezza minima prevista dalla normativa, lo scrivente cautelativamente porterà in detrazione dal valore di stima, il più probabile costo per la demolizione del pavimento e per la fornitura e posa di nuovo pavimento che consenta di rispettare l'altezza minima prevista dalla normativa.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

L'ingresso, il soggiorno, il disimpegno e le camere hanno pavimento in listelli di legno laminato con posa a correre.

La cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica quadrata con posa dritta e fugata ed ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa dritta e fugata.

Nella cucina è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelline di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il bagno comprende il water, il bidè, la vasca da bagno, il lavandino e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.



Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare con posa a correre.

Esso ha parapetto in muratura intonacata a civile con soprastante dipintura.

La cantina è ubicata al piano terra e ad essa si accede dall'androne delle scale ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 84.

Essa è la quinta al lato est del corridoio ed è dotata di portoncino di tipo metallico con apertura ad anta.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cantina.

51.7.2 Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 7

L'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 7 è compresa nel fabbricato accessorio seminterrato edificato a nord rispetto agli edifici residenziali identificati con i civici 16-18-20.

Essa è la settima a sud della prima corsia di manovra ad uso comune di cui al M.N. 1770 sub 27.

Essa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo liscio.

Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

51.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.



Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

In particolare si rileva che:

- nel terrazzo vi sono annerimenti e scrostature dello strato pittorico.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria e le pareti di tutti i locali necessitano quantomeno della ridipintura.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

51.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa e la cantina sono dotate del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a



redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

51.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento con cantina di cui al M.N. 1771 sub 76:

- locali abitabili	m ²	95,3 x 1,0	m ²	95,3
- terrazzo	m ²	12,6 x 0,30	m ²	3,8
- cantina	m ²	3,9 x 0,50	m ²	2,0

autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 7:

- autorimessa	m ²	14,2 x 0,5	<u>m²</u>	<u>7,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 108,2**

51.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 3*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e



registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T con il quale l'*Esecutato* ha locato alla *Società 4*, tra altri beni, anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall'Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell'**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell'atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall' 1 (uno) al 51 (cinquantuno).



Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).

L'art. 3 del contratto di locazione stabilisce che *“è stipulato per la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data del 04/09/2015 a tutto il 03/09/2021. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 6 (sei) anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore”*.

L'art. 5 del contratto prevede che *“gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore, con facoltà di sub-affitto, sub-locazione. Con possibilità anche di cessione parziale e totale del presente contratto, rimanendone, comunque, responsabile in solido circa l'esatto adempimento dello stesso ed in particolare circa il puntuale pagamento del canone di locazione”*.

L'art. 6 stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00 ma che in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in rate mensili da euro 6.800,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Dal settimo anno in poi ed in*



caso di proroga/rinnovazione della locazione il canone di locazione di ogni singolo immobile con annesso garage tornerà ad essere di € 300,00 mensili da corrispondere sempre con le medesime modalità innanzi indicate. Restano a carico della conduttrice le spese condominiali (condominio e supercondominio) gravanti su ogni singolo immobile e che se anche anticipate dalla proprietà verranno corrisposte dalla GAM s.r.l. alla fine di ogni anno solare. ... Resta inteso tra le parti che durante il corso della locazione e per l'intera durata della vigenza del presente contratto, la parte conduttrice e/o i suoi aventi causa provvederà, comunque, a sopportare le spese di straordinaria manutenzione che dovessero necessitare, oltre a quelle in perizia; anche tale circostanza ha concorso a determinare il prezzo della locazione come prevista nel presente articolo” (n.d.r.: nelle premesse del contratto di locazione, al punto b) viene specificato che “tutti i predetti immobili necessitano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di funzionalità, come da perizia redatta dall’Arch. Mauro Conforti che si esibisce e consegna copia, da intendersi un unicum con il presente contratto; e dalla quale si rileva che per ogni singolo immobile necessita un intervento di spesa stimato di circa € 12.000,00 / 15.000,00”).

L’art. 7 del contratto stabilisce che “il canone locativo a corpo e per tutti gli immobili oggetto della presente locazione verrà aggiornato dal quinto anno in poi e nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenute annualmente con retroattività dal secondo anno di decorrenza del presente contratto”.

L’art. 9 prevede che “la conduttrice dichiara di aver visitato gli immobili, di averli trovati adatti all’uso convenuto e di proprio gradimento, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e con l’obbligo di



eseguire le manutenzioni straordinarie che lo stesso riterrà necessarie ed urgenti in ragione di quanto periziato dall'Arch. Mauro Conforti".

Poiché il contratto di locazione in data 04/09/2015 è stato registrato in data 18/12/2017 e la cessione di ramo d'azienda è stata registrata in data 02/02/2018 e quindi entrambi prima della data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che essi sono opponibili a terzi.

Risultando invece che il successivo contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019 è stato registrato il 19/12/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (21/06/2018), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Lo scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato che la *Società 4* ha sub-locato al *Conduttore 47* l'appartamento di cui al M.N. 1771 sub 76 (**bene 1 del presente lotto**) e al *Conduttore 46* l'autorimessa di cui al M.N. 1770 sub 7 (**bene 2 del presente lotto**).

All'interno delle U.I. immobiliari è stata accertata la presenza dei mobili e di altri beni di loro proprietà.

L'identificazione dei *Conduttori*, così come ricavabile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

51.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €/m² 3,00 mensili.



Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a **m² 108,2**, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa **€ 330,00 mensili**.

Considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T stabilisce che *“il canone di locazione mensile di ogni singolo immobile con annesso garage viene determinato tra le parti a corpo in € 300,00”*, lo scrivente conclude che detto canone non è inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.I. e del custode che lo stesso contratto di locazione prevede che *“in ragione degli interventi manutentivi straordinari a farsi a cura e spese della conduttrice, lo stesso viene annualmente e per i primi sei anni determinato e ridotto per tutti gli immobili nessuno escluso in complessivi euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento/00)”*.

Considerando che oggetto del contratto di locazione sono n. 51 appartamenti con annessi garage e cantina, significa che per i primi sei anni il canone mensile fissato per ciascun appartamento è pari a circa € 133,33.

Il canone attualmente pagato, in forza della riduzione prevista contrattualmente, è quindi inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

51.7.8 Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, risulta che le spese di esercizio ordinario relative all'U.I. di cui al civico **16 int. 24** di proprietà dell'*Esecutato* sono le seguenti:

- annualità 2019/2020 (da consuntivo)	€	650,49
---------------------------------------	---	--------



- annualità 2020/2021 (da preventivo) € 683,19
per un totale complessivo riferito alle ultime due
annualità di € 1.333,68

È altamente probabile che un debito commisurato a detto ammontare (riferito alle spese di esercizio ordinario delle ultime due annualità) possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzosa.

Lo scrivente pertanto, in via cautelativa porterà in detrazione detto importo nella stima dei beni costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

51.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).

51.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di



progetto autorizzato

51.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 76

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico delle tavole n. 1 denominata “*pianta piano terra*” e n. 2 denominata “*pianta piani 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6°*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui la cantina di cui al M.N. 1771 sub 76, anche gli spazi comuni. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato,
- sono stati posati nuovi pavimenti sopra quelli esistenti e i locali presentano un'altezza utile inferiore rispetto a quella di normativa per l'abitabilità;
- sono state demolite le pareti tra l'ingresso e il soggiorno. Tra i due locali resta solo il pilastro strutturale.

51.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 7

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al



prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

51.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 76 conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente rileva che sono state accertate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell’edificio che riguardano, oltre che beni ad uso esclusivo, anche parti comuni dell’edificio identificato con il civico 16.

Si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell’intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato.

Riguardando detta pratica parti comuni dell’edificio identificato con il civico 16, lo scrivente porterà in detrazione una quota parte del più probabile costo della pratica edilizia in sanatoria nella stima di ciascuno dei beni immobili compresi in detto edificio (lotti da n. 37 a n. 51).

51.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

51.8.2.1 Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 76

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 1771 sub 76 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle



tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- sono state realizzate alcune modifiche dispositive degli ambienti e delle murature interne e perimetrali dell'edificio al piano terra che hanno interessato, oltre che alcuni beni ad uso esclusivo tra cui la cantina di cui al M.N. 1771 sub 76, anche gli spazi comuni. Stante il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere al locale cantina, il sottoscritto non è in grado di riferire la conformità o meno di quanto realizzato,
- sono stati posati nuovi pavimenti sopra quelli esistenti e i locali presentano un'altezza utile inferiore rispetto a quella di normativa per l'abitabilità;
- sono state demolite le pareti tra l'ingresso e il soggiorno. Tra i due locali resta solo il pilastro strutturale.

51.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 7 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- l'altezza dell'autorimessa è mediamente pari a m 2,45 anziché m 2,50 come riportato nella planimetria.

51.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 76 e N. 1770 sub 7 pienamente conforme allo stato di fatto realizzato.



51.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

51.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

51.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc.



332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.

- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “atto depositato presso la CC.I.AA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 51 (cinquantuno)**, diveniva:
- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

51.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 51 (cinquantuno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1771 sub 76, via Pisa, piano T-6 scala A3, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale 100 m² e totale escluse aree scoperte 96 m², Rend. € 426,08
abitazione di tipo civile con cantina al piano terra



BENE 2

M.N. 1770 sub 7, via Pisa, piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. 13 m², S.C. Totale 13 m², Rend. € 53,71 (L. 104.000)

autorimessa

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **51.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 108,2**.

Il valore medio unitario per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona semicentrale - Viale della Repubblica - (da indagini di mercato svolte presso alcune agenzie immobiliari di Treviso e da dati OMI) è mediamente pari a €/m² 1.450,00.

Considerato che:

- l'immobile è stato edificato 36 anni fa e non sono intervenute ristrutturazioni e/o altri interventi conservativi, si adotta un coefficiente di vetustà pari a $k_1 = 0,75$;
- i beni sono compresi in un complesso condominiale di tipo economico/popolare in una zona degradata della prima periferia di Treviso, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_2 = 0,80$;
- lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso dell'intero complesso condominiale rende di fatto i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato



immobiliare, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_3 = 0,80$;

- gli impianti di ciascuna unità immobiliare e più in generale i caratteri tecnologici dell'intero complesso condominiale, sono di livello mediocre e necessitano di approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge, si adotta un coefficiente correttivo pari a $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \text{€/m}^2 \quad 1.450,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,432) = 626,40 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$108,2 \text{ m}^2 \times 626,40 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 67.776,48$$

A detrarre per:

- più probabile costo per la demolizione del pavimento ove l'altezza minima da normativa pari a m 2,70 non viene garantita e posa di nuovo pavimento, compreso il carico, il trasporto e il conferimento in pubblica discarica del materiale di risulta, compreso il lievo e il ripristino del battiscopa, eventualmente anche sostituendolo, compresa la pulizia e ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, stimato a corpo

$$\text{€} \quad - 5.000,00$$

- più probabile costo per la presentazione di una



- pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'U.I. di cui al M.N. 1771 sub 76 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato assentito dell'intero edificio identificato con il civico 16 conforme a quello realizzato con riguardo alle difformità interne e prospettiche delle parti comuni riscontrate, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, stimato a corpo in complessivi € 9.000,00 da suddividersi in quota parte per ciascuna delle 15 U.I. pignorate ad uso abitazione. € 9.000,00 x 1/15 € - 600,00
 - più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. di cui ai mappali N. 1771 sub 76 e N. 1770 sub 7 conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 1.000,00
 - più probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata - calcolato presuntivamente sull'ammontare delle spese di esercizio ordinario delle ultime due



annualità così come ricavabili dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale	€	<u>- 1.333,68</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 51 (CINQUANTUNO)	€	57.842,80
Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€	<u>- 11.568,56</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 51 (CINQUANTUNO)	€	46.274,24
che si arrotonda a	€	46.300,00
dicansi euro quarantaseimilatrecento / 00.		



52 **LOTTO 52 (CINQUANTADUE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 52 (cinquantadue)**.

52.1 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1770 sub 42, via Pisa, piano 1, lastrico solare

lastrico solare a copertura delle autorimesse comprese nel fabbricato di cui al

M.N. 1770

BENE 2

M.N. 1772 sub 2, via Pisa, piano T, area urbana, cons. 521 m²

area a verde

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e più precisamente:
 - o M.N. 1773 (area pertinenziale sulla quale insiste il depuratore delle acque nere);
 - o quanto è espressamente incluso e/o escluso dal Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima). Lo scrivente precisa che in detto Regolamento viene espressamente che *“non sono di proprietà comune il tetto a giardino dei garages, una parte dei giardini nel retro del fabbricato del civico*



16-18. mn 1770 sub 42 (tetto erba dei garages), mn 1772 sub 2 (giardino)” e che invece è da considerarsi comune, oltre ad altre parti, anche “l’area esterna adibita a parcheggio e tutto il verde”;

- così come specificato nel Regolamento di Condominio, i beni fanno parte di un complesso “costituito da un unico edificio che si contraddistingue in tre corpi di fabbrica con tre ingressi indipendenti, composto di sei piani fuori terra a destinazione residenziale il cui piano terra si contraddistingue a sud con gli androni di ingresso ai rispettivi civici ed a est con i garages e magazzini. Il palazzo è circondato da un parco giardino piantumato nel quale a sud fa passaggio una strada privata di accesso ai garages del pianoterra, al depuratore, ai garages seminterrati delle unità condominio. Tale strada privata è di passaggio anche per accesso ai garages del complesso della Curia (n. 22-24-26) e dei due fabbricati privati (n. 28-30)”;
- il complesso condominiale di cui i beni fanno parte insiste sui terreni così descritti al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 7 ed identificati con:
 - M.N. 1770 di are 9.56, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1771 di are 10.40, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985);
 - M.N. 1772 di are 46.11, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/03/1985 protocollo N. TV0248659 in atti dal 04/08/2005 (N. 11114.1/1985).



La visura al C.F. per soggetto, gli elaborati planimetrici, gli elenchi subalterni, l'estratto di mappa e le visure al C.T. relativi alle unità immobiliari pignorate e ai fabbricati che le comprendono e/o ai terreni su cui essi insistono sono allegati da sub 4 a sub 14 alla presente perizia di stima.

La planimetria catastale al C.F. relativa all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 42 è allegata sub 178 alla presente perizia di stima.

52.2 CONFINI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 1770, N. 1771 e N. 1772 su cui insiste il complesso condominiale comprendente anche i beni costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1924, N. 1768, N. 1792, N. 1793, N. 18, N. 1633, N. 1634, N. 1635, N. 1630, N. 1773, N. 2198 e N. 30, tutti salvo altri e/o più precisi.

52.3 SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)** avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni e con le inerenti servitù attive e passive legalmente esistenti, così così come del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part. (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

In detto atto di scissione vengono specificati i seguenti vincoli:

- *“servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle Mn. 1770 e 1772*



ed a favore delle Mn. 1792, 1793, 1773 e 1769;

- *a carico della Mn. 1772, servitù per lo scarico delle acque bianche a favore delle p.lle 1793 e 1769 e servitù per lo scarico delle acque nere a favore della p.lla 1769;*
- *servitù per il passaggio dei cavi telefonici a carico delle Mn. 1770, 1771 e 1772;*
- *vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione ricevuta dal Notaio Luigi di Francia l'11 maggio 1981, Rep. n. 140.333, registrata a Treviso il 28 maggio 1981 al n. 4896, trascritta il 20 giugno 1981 ai nn. 14.420/11.833;*
- *a carico delle Mn. 1772, servitù di elettrodotto costituita a favore dell'E.N.E.L. con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianfranco Spinelli il 28 febbraio 1984, Rep. N. 30.327 ed il 20 marzo 1984, Rep. n. 30.359, registrata a Treviso il 26 marzo 1984 al n. 1164, trascritta il 27 marzo 1984 ai nn. 7501/6272.”*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre evidenzia che i beni costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)** sono compresi nel Condominio Via Pisa 16/18/20 sito a Treviso, le cui regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sono contenute nel Regolamento di Condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011, ricevuto in copia dall'Amministratore Condominiale con nota e-mail pec in data 03/02/2021 (cfr. allegato sub 2 alla presente perizia di stima).

52.4 DITTA INTESTATARIA DEI BENI

Così come risulta dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi



integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà, e ciò in forza dell'atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno, registrato a Eboli in data 24/07/2013 al N. 4528 Serie 1T e trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part.

52.5 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2018, antecedente a quella del 22/06/2018 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle desumibili dal certificato notarile stesso (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/02/2021, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 26/02/2021 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

* **Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**



Trascrizione N. 15211 del 21/06/2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4298 del 25/05/2018, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico dell'*Esecutato* e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 52 (cinquantadue)**.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 837 del 26/01/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24/01/2006 al rep. 9165, racc. 4380 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), per la somma capitale di € 8.400.000,00 e per la somma complessiva di € 15.120.000,00, a favore di “**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 08226630153, a carico della *Società 1* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e **gravante**, oltre ad ulteriori beni formanti gli altri lotti, **anche i beni costituenti il lotto 52 (cinquantadue)**.

*** Seconda ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5408 del 13/12/2012

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 30/09/2011 al rep. 736 del Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna (TV), per la somma capitale di € 48.048,00 e per la somma complessiva di € 70.000,00, a favore di “**ELETTRO T.C. S.R.L.**” con sede in Trevignano (TV), C.F. 03187930262, a carico della *Società 2* (l'identificazione è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima) e gravante beni compresi nei



lotti 4 (quattro), 15 (quindici), 26 (ventisei), 29 (ventinove), 31 (trentuno) e 35 (trentacinque).

FORMALITÀ ANNOTATE

*** Prima annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7660 del 08/09/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si **restringono i mappali N. 1770 sub 42 e N. 1772 sub 2 di cui al presente lotto 52 (cinquantadue) e l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.**

*** Seconda annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7661 del 08/09/2007

Riduzione di somma "*omissis*".

*** Terza annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 7662 del 08/09/2007

Frazionamento in quota in forza di atto in data 14/06/2007 al rep. 11437, racc. 5850 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si è effettuato il frazionamento in quota dei beni formanti gli altri lotti.

*** Quarta annotazione (dal certificato notarile in atti)**

Annotazione N. 9336 del 14/11/2007

Restrizione di beni in forza di atto in data 27/09/2007 al rep. 11801, racc. 6128 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), con il quale si restringe un bene compreso nel lotto 39 (trentanove).

52.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 28/02/2021, agli atti dell'esecuzione immobiliare N. 330/2018 R.G.E. non risultano depositati



atti di intervento.

52.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 52 (cinquantadue)** è formato da un lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 e da un'area urbana di cui al M.N. 1772 sub 2, entrambi compresi nel complesso condominiale sito a Treviso (TV) in via Pisa ai civici 16-18-20, a circa 2,5 km dal centro storico.

La descrizione dei beni costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)** si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 179 alla presente perizia di stima, della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

52.7.1 Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al M.N. 1770 sub 42

Il lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 costituisce di fatto il tetto delle autorimesse comprese nel fabbricato di cui ai mappali N. 1770.

Esso è tenuto a verde.

Per quanto è stato possibile accertare, ad esso si accede ergendosi sul muretto delle scale presenti a est della corsia carraia di cui al M.N. 1770 sub 41 che collegano quest'ultima con l'area scoperta del fabbricato confinante di cui al M.N. 1924.

Il lastrico solare è discontinuo in quanto le corsie carraie di manovra di cui ai mappali N. 1770 sub 27 e N. 1770 sub 41 sono state realizzate a cielo aperto. Nei confronti del vuoto, in prossimità dei suoi margini, il lastrico solare non è dotato di un idoneo sistema di protezione anticaduta.

Lo scrivente, cautelativamente, valuta che esso non possa essere considerato praticabile.



52.7.2 Descrizione dell'area urbana di cui al M.N. 1772 sub 2

L'area urbana di cui al M.N. 1772 sub 2 costituisce di fatto una porzione del giardino condominiale.

L'area urbana è di forma pressoché rettangolare ed è interclusa nell'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1.

Essa si sviluppa a est rispetto al fabbricato di cui al M.N. 1771.

Planimetricamente, lo spigolo nord-ovest dell'area urbana confina con lo spigolo sud-est della palazzina identificata con il civico 18.

L'area urbana non presenta alcuna recinzione ed in generale alcuna soluzione di continuità con la tipologia d'arredo tenuta per l'area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1771 sub 1.

Essa è tenuta a giardino con la presenza di qualche albero e/o arbusto.

52.7.3 Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di degrado.

Le facciate dell'intero complesso condominiale presentano ampie scrostature dello strato pittorico superficiale e/o annerimenti dello stesso e dell'intonaco sottostante.

Le pareti del fabbricato accessorio seminterrato comprendente le autorimesse di cui al M.N. 1770, nonché i portoni basculanti di molte autorimesse sono imbrattati da graffiti.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.



52.7.4 Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, il lastrico solare e l'area urbana non sono dotati di impianti.

52.7.5 Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie dei beni risulta:

- | | |
|---|----------------------------|
| - lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42: | m ² 781,9 |
| - area urbana di cui al M.N. 1772 sub 2 | <u>m² 521,0</u> |

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 1.302,9**

52.7.6 Generalità

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto i beni costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**.

Presso l'Agenzia delle Entrate è emerso infatti che risultano registrati i seguenti atti:

- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 1 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- **contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/12/2019** e registrato il 19/12/2019 presso l'Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 6010 serie 3T - (cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione allegati sub 2 alla stessa – allegato sub 20 alla presente perizia di stima).



Il Custode del compendio nominato ha provveduto ad inviare allo scrivente copia del **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** i cui fogli di interrogazione sono stati allegati sub 1 dall’Agenzia delle Entrate alla propria comunicazione (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Il Custode del compendio nominato ha inoltre provveduto ad inoltrare allo scrivente copia dell’**atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018** al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese con studio a Pagani, registrato a Pagani il 02/02/2018 al N. 1057 serie 1T con il quale la *Società 3* ha ceduto alla *Società 4* “*il ramo d’azienda avente ad oggetto la gestione e/o l’amministrazione delle porzioni immobiliari oggetto del citato contratto di locazione* (n.d.r.: nell’atto viene richiamato il contratto registrato, in via telematica, presso l’Agenzia delle Entrate di Pagani in data 18/12/2017 al n. 005969 serie 3T), *comportando tale cessione di ramo di azienda la cessione del contratto di locazione in corso*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

Con detto **contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015** e registrato il 18/12/2017 presso l’Ufficio di DPSA UT PAGANI al N. 5969 serie 3T vengono concesse in locazione tutte le unità immobiliare pignorate formanti i lotti dall’ 1 (uno) al 51 (cinquantuno).

Sono escluse dalla locazione le seguenti unità immobiliari:

- **lastrico solare di cui al M.N. 1770 sub 42 (compreso nel lotto 52 – cinquantadue);**
- area urbana ad uso comune di cui al M.N. 1772 sub 1;
- **area urbana ad uso esclusivo di cui al M.N. 1772 sub 2 (compresa nel lotto 52 – cinquantadue).**



52.7.7 Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Non essendoci in essere contratti di locazione per i beni immobili costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, lo scrivente non provvede ad effettuare la verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato.

52.7.8 Spese condominiali

Sulla base della documentazione fornita dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale, lo scrivente precisa che non è possibile desumere alcuna spesa di esercizio ordinario relativa all'U.I. costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)** di proprietà dell'*Esecutato*.

Lo scrivente allega sub 23 alla presente perizia di stima la documentazione ricevuta dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale.

52.8 VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al complesso condominiale comprendete anche le unità immobiliari costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- concessione edilizia N. 32/5-82 di cui al prot. 38903/81 in data 07/03/1983;
- concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- abitabilità giusta autorizzazione di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985 (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima).



52.8.1 Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

52.8.1.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 42

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, e nello specifico della tavola n. A denominata “*autorimessa interrata*”, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

52.8.1.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1772 sub 2

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Treviso (TV), allegati alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

52.8.1.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente non ritiene necessaria la presentazione di alcuna una pratica edilizia in sanatoria.

52.8.2 Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

52.8.2.1 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 42

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 42 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle



tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- così come risulta dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984, le corsie di manovra di cui ai mappali N. 1770 sub 27 e N. 1771 sub 41 sono state realizzate a cielo aperto. Il lastrico solare pertanto, presentando dei fori in corrispondenza delle corsie di manovra, non è continuo come invece rappresentato nella planimetria catastale.

52.8.2.2 Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1772 sub 2

La rappresentazione planimetrica contenuta nell'elaborato planimetrico dell'U.I. di cui al M.N. 1772 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

52.8.2.3 Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta che sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 42 conforme allo stato di fatto realizzato.

52.8.3 Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con



riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

52.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)** e più in generale il complesso condominiale che li comprende, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200 (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima).

52.10 PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti in data 24/07/2018, poi integrato in data 18/06/2020, entrambi del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri (RM) si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita in data 29/12/1985 al rep. 3023 e alla racc. 332 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 31/12/1985 al N. 20858 Reg. Part., da potere del *Proprietario 1*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, diveniva:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) con atto di compravendita in data 05/09/2005 al rep. 8760 e alla racc. 1830 del Notaio Flavio Narciso di Arco (TN), trascritto a Treviso il 08/09/2005 al N. 24357 Reg. Part., da potere del *Proprietario 2*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli



costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, diveniva:

- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene specificato che è stata annotata la formalità di “*quietanza in data 03/04/2006 al R.P. N. 2786*”.

- 3) con atto di compravendita in data 24/01/2006 al rep. 9164 e alla racc. 4379 del Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), trascritto a Treviso il 26/01/2006 al N. 2298 Reg. Part., da potere del *Proprietario 3*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, diveniva:

- *Proprietario 4*, per l'intero della piena proprietà.

- 4) con atto di cambio di denominazione e sede sociale in data 01/04/2011 al rep. 12840 e alla racc. 7816 del Notaio Rubina De Stefano, coadiutore del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), da potere del *Proprietario 4*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, diveniva:

- *Proprietario 5*, per l'intero della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato: “*atto depositato presso la CC.IAA. ma non trascritto presso la conservatoria di Treviso*”.

- 5) con atto di scissione in data 26/06/2013 al rep. 17313 e alla racc. 11458 del Notaio Generoso Granese di Eboli (SA), trascritto a Treviso il 25/07/2013 al N. 15669 Reg. Part., da potere del *Proprietario 5*, la ditta intestataria dell'intera proprietà dei beni pignorati, tra cui anche quelli costituenti il **lotto 52 (cinquantadue)**, diveniva:

- *ESECUTATO*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dei *Proprietari* e dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato



sub 1 alla presente perizia di stima.

52.11 VALORE ATTUALE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 52 (cinquantadue)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 7

BENE 1

M.N. 1770 sub 42, via Pisa, piano 1, lastrico solare

lastrico solare a copertura delle autorimesse comprese nel fabbricato di cui al

M.N. 1770

BENE 2

M.N. 1772 sub 2, via Pisa, piano T, area urbana, cons. 521 m²

area a verde

con le precisazioni contenute nel precedente paragrafo **52.1**, che qui per brevità si danno come identicamente riportate

aventi la superficie commerciale di m² 1.302,9.

1.302,9 m² x 15,00 €/m² = € 19.543,29

A detrarre per:

- più probabile costo per la presentazione di una



denuncia di variazione catastale per dare lo stato
rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1770 sub 42
conforme allo stato di fatto realizzato, comprensivo
di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a
corpo

€ - 1.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 52
(CINQUANTADUE)

€ 18.543,29

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di
stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si
considera un abbattimento standard del 20% rispetto al
valore di mercato stimato:

€ - 3.708,66

VALORE BASE DEL LOTTO 52
(CINQUANTADUE)

€ 14.834,63

che si arrotonda a

€ **14.800,00**

diconsi euro quattordicimilaottocento / 00.



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava la bozza di perizia di stima dei beni in data 08/03/2021 a:

- Avv.ti Enrico De Crescenzo e Gianluca Zamboni, legali di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., creditrice procedente, tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi:
 - enrico.decrescenzo@milano.pecavvocati.it;
 - gianlucazamboni@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- Avv. Gennaro Loffredo, legale dell'*Esecutato* tramite e-mail pec all'indirizzo:
 - g.loffredo@avvocatinocera-pec.it;
- I.V.G. di Treviso, quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
 - ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;e per conoscenza al referente presso l'I.V.G. nella persona del Dott. Fabio Dal Negro, tramite comunicazione e-mail all'indirizzo:
 - fabio.dalnegro@ivgtreviso.it,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 23/03/2021 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Enrico De Crescenzo, legale della procedente Deutsche Bank Mutui s.p.a. (cfr. allegato sub 180 alla presente relazione).

Letta la nota del legale della procedente, lo scrivente evidenzia di essersi sì servito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), quale rilevante fonte d'informazioni relativa al mercato immobiliare con riferimento al più



probabile valore minimo e massimo per unità di superficie posseduto dagli immobili per una determinata tipologia immobiliare, per una specifica zona territoriale e per stato di conservazione e manutenzione, ma essersi anche riferito a risultanze conseguenti a indagini condotte presso alcune Agenzie Immobiliari di Treviso.

Da tale rilevazione e da tali indagini, che comunque lo scrivente ha ritenuto essere fonti di indicazioni di massima, il sottoscritto ha considerato in maniera puntuale le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ciascun bene per arrivare al rispettivo più probabile valore unitario di mercato.

Ad ogni modo, lo scrivente evidenzia che in quella particolare zona del Comune di Treviso, in altre procedure esecutive, i valori a base d'asta indicati da altri Esperti Stimatori per U.I. con simili caratteristiche, sono del tutto paragonabili.

Lo scrivente pertanto conferma la stima esposta nella propria relazione in quanto derivante da specifiche e puntuali valutazioni tecniche – economiche – commerciali.



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri soggetti richiamate nella perizia di stima;
- 2) regolamento di condominio approvato nell'assemblea ordinaria dei condomini del 19/01/2011;
- 3) documentazione fotografica rappresentante il complesso condominiale e le parti comuni che lo costituiscono;
- 4) visura per soggetto al C.F. limitata al Comune di Treviso (TV);
- 5) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770;
- 6) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771;
- 7) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1772;
- 8) elenco subalterni al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770;
- 9) elenco subalterni al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771;
- 10) elenco subalterni al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1772;
- 11) estratto di mappa al C.T. Comune di Treviso (TV), F° 7;
- 12) visura catastale al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 7 - per il M.N. 1770;
- 13) visura catastale al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 7 - per il M.N. 1771;



- 14) visura catastale al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 7 - per il M.N. 1772;
- 15) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 1;
- 16) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 19;
- 17) atto di scissione di s.r.l. unipersonale in data 26/06/2013 al rep. 17313 del Notaio Generoso Granese di Salerno;
- 18) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/02/2021 a carico dell'*Esecutato*;
- 19) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 1 (uno);
- 20) comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e fogli di interrogazione ad essa allegati sub 1 e sub 2;
- 21) contratto di locazione ad uso abitativo in data 04/09/2015;
- 22) atto di cessione di ramo di azienda in data 15/01/2018 al rep. 2752 del Notaio Filomena Catanese;
- 23) documentazione ricevuta dall'Agenzia Nuova Equipe, amministratrice condominiale;
- 24) concessione edilizia in variante N. 58/13-83 di cui al prot. 15229 in data 10/08/1983;
- 25) concessione edilizia in variante N. 52/1-84 di cui al prot. 37802 in data 04/02/1984;
- 26) autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 2034 in data 07/02/1985;
- 27) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso



- (TV) in data 20/10/2020 al prot. 0137200;
- 28) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 2;
 - 29) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 21;
 - 30) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 2
(due);
 - 31) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 3;
 - 32) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 14;
 - 33) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 3
(tre);
 - 34) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 4;
 - 35) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 18;
 - 36) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 4
(quattro);
 - 37) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 5;
 - 38) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 22;
 - 39) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 5
(cinque);



- 40) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 6;
- 41) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 39;
- 42) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 6
(sei);
- 43) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 7;
- 44) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 13;
- 45) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 7
(sette);
- 46) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 8;
- 47) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 24;
- 48) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 8
(otto);
- 49) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 9;
- 50) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 25;
- 51) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 9
(nove);
- 52) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.



- 1771 sub 10;
- 53) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 3;
- 54) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 10
(dieci);
- 55) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 11;
- 56) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 23;
- 57) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 11
(undici);
- 58) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 12;
- 59) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 26;
- 60) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 12
(dodici);
- 61) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 13;
- 62) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 15;
- 63) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 13
(tredici);
- 64) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 14;



- 65) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 20;
- 66) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 14
(quattordici);
- 67) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 15;
- 68) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 17;
- 69) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 15
(quindici);
- 70) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 16;
- 71) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 9;
- 72) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 16
(sedici);
- 73) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 17;
- 74) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 25;
- 75) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 17
(diciassette);
- 76) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 18;
- 77) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.



- 1770 sub 16;
- 78) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 18 (diciotto);
- 79) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 27;
- 80) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770 sub 10;
- 81) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 19 (diciannove);
- 82) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 28;
- 83) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770 sub 2;
- 84) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 20 (venti);
- 85) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 29;
- 86) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770 sub 21;
- 87) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 21 (ventuno);
- 88) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 30;
- 89) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 45;



- 90) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 22 (ventidue);
- 91) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 31;
- 92) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 46;
- 93) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 23 (ventitré);
- 94) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 32;
- 95) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770 sub 28;
- 96) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 24 (ventiquattro);
- 97) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 33;
- 98) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1770 sub 51;
- 99) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 25 (venticinque);
- 100) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 34;
- 101) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N. 1771 sub 47;
- 102) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 26



- (ventisei);
- 103) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 35;
- 104) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 30;
- 105) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 27
(ventisette);
- 106) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 36;
- 107) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 34;
- 108) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 28
(ventotto);
- 109) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 37;
- 110) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 48;
- 111) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 29
(ventinove);
- 112) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 38;
- 113) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 22;
- 114) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 30
(trenta);



- 115) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 39;
- 116) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 19;
- 117) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 31
(trentuno);
- 118) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 40;
- 119) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 49;
- 120) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 32
(trentadue);
- 121) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 41;
- 122) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 11;
- 123) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 33
(trentatré);
- 124) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 42;
- 125) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 23;
- 126) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 34
(trentaquattro);
- 127) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.



- 1771 sub 43;
- 128) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 50;
- 129) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 35
(trentacinque);
- 130) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 44;
- 131) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 8;
- 132) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 36
(trentasei);
- 133) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 53;
- 134) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 4;
- 135) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 37
(trentasette);
- 136) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 56;
- 137) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 24;
- 138) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 38
(trentotto);
- 139) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 59;



- 140) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 77;
- 141) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 39
(trentanove);
- 142) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 60;
- 143) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 20;
- 144) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 40
(quaranta);
- 145) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 61;
- 146) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 32;
- 147) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 41
(quarantuno);
- 148) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 62;
- 149) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 31;
- 150) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 42
(quarantadue);
- 151) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 65;
- 152) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.



- 1770 sub 5;
- 153) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 43
(quarantatré);
- 154) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 66;
- 155) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 38;
- 156) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 44
(quarantaquattro);
- 157) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 67;
- 158) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 80;
- 159) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 45
(quarantacinque);
- 160) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 68;
- 161) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 37;
- 162) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 46
(quarantasei);
- 163) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 69;
- 164) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 29;



- 165) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 47
(quarantasette);
- 166) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 72;
- 167) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 12;
- 168) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 48
(quarantotto);
- 169) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 73;
- 170) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 33;
- 171) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 49
(quarantanove);
- 172) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 75;
- 173) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 82;
- 174) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 50
(cinquanta);
- 175) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1771 sub 76;
- 176) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 7;
- 177) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 51



- (cinquantuno);
- 178) planimetria al C.F. Comune di Treviso (TV) – Sez. A – F° 7 per il M.N.
1770 sub 42;
- 179) documentazione fotografica rappresentante i beni costituenti il lotto 52
(cinquantadue);
- 180) osservazioni dell'Avv. Enrico De Crescenzo, legale della procedente
Deutsche Bank Mutui s.p.a.

Montebelluna, 26 marzo 2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

