

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare R.G.E. 106/2022

Promossa da:

LEVITICUS SPV s.r.l. con sede legale in Roma, via Piemonte n.38 e per essa **SPECIAL GARDANT S.P.A.** con sede in Roma, via Piemonte 38, rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Davide Arnaldi del Foro di Milano

Contro:

N° 2 ESECUTATI

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Dott. Geom. Claudio Merotto



Professional stamp: Dott. Geom. CLAUDIO MEROTTO, Albo Geometri Prov. Treviso, N° 1831, Farra di Soligo. Handwritten signature: Claudio Merotto.



INDICE

1.	Incarico	Pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3.	Ubicazione e accessibilità	Pag. 3
4.	Identificazione catastale dell'immobile	Pag. 3
5.	Atto di provenienza	Pag. 4
6.	Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	Pag. 4
7.	Descrizione dell'immobile	Pag. 5
8.	Confini – Servitù	Pag. 6
9.	Potenzialità edificatoria residua	Pag. 7
10.	Conformità urbanistica	Pag. 7
11.	Abusi edilizi – Difformità – Spese condominiali	Pag. 8
12.	Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti	Pag. 8
13.	Consistenza immobiliare	Pag. 9
14.	Metodi di stima	Pag. 9
	14.1 Aspetti generali e criteri di stima	Pag. 9
	14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata	Pag. 10
15.	Valutazione dell'immobile	Pag. 11
	15.1 Valore di mercato lotto unico	Pag. 12
	15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta	Pag. 13
16.	Indice allegati	Pag. 13

oooooooooooooooo

1. INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei





Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 106/2022, con provvedimento del 28 febbraio 2023 del Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco con accettazione di incarico e giuramento trasmesso in data 01 marzo 2023.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 10 ottobre 2023 è stata spedita alle parti tramite pec e raccomandata copia della perizia, nei 15 giorni seguenti non è pervenuta allo scrivente nessuna osservazione.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 27/07/2023 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati del fabbricato e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal



mercato immobiliare.

3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un appartamento al piano terra con garage al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Al Parco", in Comune di Volpago del Montello (TV) via Del Medico n. 25, servito da strada pubblica.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Volpago del Montello (TV), Sez. C, Foglio 2, mappale 1362 Sub.56, Via del Medico, piano Terra, Cat. A/2, classe 2, vani 4, RC € 320,20 e mappale 1362 Sub. 46, Via del Medico, piano S1, Cat. C/6, classe 3, mq. 17,00, RC € 35,12; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare sul mappale 1362 Sub. 1 area scoperta di mq. 1020; sul mappale 1362 Sub. 2, rampa di accesso ai garage ed area di manovra e sul mappale 1362 Sub. 3, ingresso, corridoio, vano scale; fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti e tetto, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, in particolare con le servitù di passaggio costituite con l'atto in data 20/12/1996 rep. 17682 del Notaio Barone.

Ai soli fini catastali, lo scrivente precisa che l'area coperta e scoperta dell'intero "Condominio Al Parco", coincide con quanto individuato al catasto terreni, foglio 22, del Comune di Volpago del Montello con il mappale 1362 ente urbano di mq. 1563.



A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che vi è piena conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali depositate in catasto.

L'intestatario catastale degli immobili sopra descritti e oggetto di esecuzione, sono i Sig.ri Esecutati che ne hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Dalle risultanze della consultazione dei Registri Immobiliari, dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari e dalla relazione notarile del Notaio Antonello Moser Faraone, Notaio in Roma, risulta:

che con atto di compravendita a rogito Dott. Elia Novelli Notaio in Montebelluna (TV), in data 17 febbraio 2006 Rep. n. 118593/7351, trascritto a Treviso in data 27/02/2006 al n. 5376/9151, i Sig.ri Gastaldon Enrico e Bresolin Lisa vendono ai Sig.ri Esecutati, per i propri diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e solidamente per l'intero, le unità immobiliari così descritte:

Comune di Volpago del Montello (TV), Sez. C, Foglio 2, mappale 1362 Sub.56, Via del Medico, piano Terra, Cat. A/2, classe 2, vani 4, RC € 320,20 e mappale 1362 Sub. 46, Via del Medico, piano S1, Cat. C/6, classe 3, mq. 17,00, RC € 35,12; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare sul mappale 1362 Sub. 1 area scoperta di mq. 1020, sul mappale 1362 Sub. 2, rampa di accesso ai garage ed area di manovra, e sul mappale 1362 Sub. 3, ingresso, corridoio, vano scale.

Copia dell'atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).



6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalla relazione notarile sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1- trascrizione a favore del 27/02/2006 al n. 5376/9151, atto di compravendita Notaio Elia Novelli di Montebelluna in data 17 febbraio 2006 n. rep. 118593/7351.

2- ipoteca volontaria n. 2197/9152 del 27/02/2006 contro i Sig.ri Esecutati, a seguito di atto Notaio Elia Novelli di Montebelluna in data 27/02/2006 Rep. 118594/7352 derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3- ipoteca giudiziale n. 1527/9674 del 17/03/2022, a seguito decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Treviso in data 26/01/2022 Rep. 172/2022.

4- pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 31/03/2022 al n. 8580/12023, in forza notifica Ufficiale Giudiziario di Treviso del 07/03/2022.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al piano terra con garage al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Al Parco", in Comune di Volpago del Montello, (TV) via Del Medico n. 20, servito da strada pubblica, con relativo scoperto di pertinenza comune della superficie di mq. 1020. L'unità residenziale sita al piano terra (altezza ml. 3,00) è così composta: ingresso da esterno, cucina-soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, corridoio e loggia esterna; con locale ad uso garage al piano interrato (altezza ml. 2,40), della superficie di mq. 17,50 con accesso dalla rampa e tunnel comuni.

Tipologia costruttiva e finiture: le strutture portanti del fabbricato



residenziale sono costituite da fondazioni e strutture in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato, muri interrati in cemento armato dello spessore di cm. 30, muri perimetrali piani terra, primo e secondo in laterizio dello spessore di cm. 30, con isolamento a cassetta ed intonacati a civile, solai intermedi in latero-cemento e copertura a padiglione costituito da solaio inclinato adeguatamente isolato e impermeabilizzato e sovrastante manto di coppi tradizionali; la pavimentazione della zona giorno e del bagno è costituita da piastrelle in ceramica mentre per la zona notte da listoni di legno; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno preverniciati, l'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaia autonoma a metano e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita ed è conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno tamburato e portoncino blindato, il locale garage al piano interrato, è suddiviso con pareti in cemento, solaio di copertura prefabbricato (predalles), pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, portone in lamiera ed impianto elettrico per la sola illuminazione; il piano interrato condominiale è munito di impianto di prevenzione incendi e le parti comuni condominiali di ascensore comune.

Stato di conservazione: il fabbricato residenziale si trova in buone condizioni statiche e manutentive, in particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima, presenta accettabili condizioni di agibilità/abitabilità e necessita unicamente di lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura interna, manutenzione degli impianti tecnologici e dei serramenti.

8. CONFINI e SERVITU'



Descrizione confini: l'appartamento al piano terra oggetto di stima e identificato col mappale 1362 Sub. 56, confina coi Subalterni 7 e 55 oltre che con l'area scoperta identificata col mappale 1362 Sub. 1, mentre il locale ad uso garage al piano interrato identificato col mappale 1362 Sub. 46, confina coi Subalterni 47 e 2, fatti salvi altri e/o variati.

Servitù: trattandosi di appartamento al piano terra con garage al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Al Parco", in Comune di Volpago del Montello, (TV) via Del Medico n. 19/5, "servito da strada pubblica, sono incluse le servitù attive e passive come per legge con proporzionale quota di proprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesso tabelle millesimali; in particolare sul mappale 1362 Sub. 1 area scoperta di mq. 1020, sul mappale 1362 Sub. 2, rampa di accesso ai garage ed area di manovra, e sul mappale 1362 Sub. 3, ingresso, corridoio, vano scale.

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme di Attuazione (NTA) del Comune di Volpago del Montello, risulta che la potenzialità edificatoria è stata interamente sfruttata, pertanto gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria residua. Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Volpago del



Montello, risulta che l'immobile di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, è stato edificato con concessione edilizia n. 197 del 07/03/1997 e successive varianti n. 211 del 25/03/1998 e n. 42 del 08/06/1998, rese abitabili con certificato in data 21/12/1998; successivamente in data 16/01/1999 prot. 699 è stata presentata comunicazione di cambio di destinazione d'uso. Non risultano effettuati altri interventi edilizi richiedenti autorizzazioni e non sono state presentate richieste di sanatorie.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, lo scrivente accertava la piena conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata in catasto.

11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'- SPESE CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo, non si rilevano difformità e abusi apparenti. Relativamente alle spese condominiali, su specifica richiesta dello scrivente, l'amministratore ha comunicato tramite mail l'importo complessivo delle spese non pagate dall'Esecutato che ammontano ad € 2.144,70 di cui €1.470,25 sono contenute nell'atto di precetto eseguito dall'Avv. Giada Menegon, in data 15/02/2022.

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia, costituiti da appartamento al piano terra e garage al piano interrato, siti in Comune di Volpago del Montello (TV), via Del Medico n. 20, risultano occupati dall'Esecutato. Pur trattandosi di porzioni di fabbricato suddivise e ben definite (appartamento e garage), aventi valore commerciale autonomo, le stesse sono inserite in un unico mutuo ipotecario ed inoltre, sono legate da norme edilizie-urbanistiche che, nel caso specifico, prevedono l'obbligo per ogni alloggio di



avere un posto auto coperto, si predispose pertanto la presente relazione di vendita in un **Lotto Unico** con attribuzione di un unico valore.

13. CONSISTENZA IMMOBILIARE

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile: soggiorno-cottura mq. 27,00, bagno mq. 4,50, camera matrimoniale mq. 14,50, camera singola mq. 9,00, corridoio zona notte mq. 2,00, loggia esterna mq. 3,00 = **mq. 60,00 (sup. interna netta appartamento piano terra)**; locale ad uso garage piano interrato = **mq. 17,50 (sup. interna netta garage piano interrato).**

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi: **mq. 67,00 (superficie esterna lorda appartamento piano terra); mq. 21,00 (superficie esterna lorda locale ad uso garage al piano interrato).**

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. appartamento piano T. mq. 77,00 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 67,00**

S.E.L. locale garage piano S1. mq. 21,00 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 10,50**

S.E.L. loggia esterna mq. 3,00 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 1,50**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq. 79,00
comprensiva dei B.C.N.C. parti comuni.

14. METODI DI STIMA



14.1 Aspetti generali e criteri di stima

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.
- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata

Per ***valore di mercato*** s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile



in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale, nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per *valore vendita forzata* si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni simili.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Volpago del Montello (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate,



referito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali.

15.1 Valore di mercato

Lotto Unico

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 800,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie commerciale = mq. 79,00

Valore di mercato: mq. 79,00 x €/mq 800,00 = € 63.200,00

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;



- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione impianti, ecc.);
- Spese condominiali insolute;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 25% sul valore di mercato:

Valore vendita forzata: € 63.200,00 x 0,75 = € 47.400,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO**

Unico risulta pari ad **€ 47.400,00 (Euroquarantasettemilaquattrocento/00)**

da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Li 27 ottobre 2023

Dott. Geom. Claudio Merotto



16. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione immobile

Doc.3) Relazione Notarile

Doc. 4) Visura catastale

Doc. 5) Mappa catastale

Doc. 6) Planimetrie identificative

Doc. 7) Copia atto di provenienza

Doc. 8) Documentazione fotografica

Doc. 9) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto Unico

Doc. 10) Mail inerente spese condominiali insolute con allegato atto di precetto

