

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 298/2021 R.G.E.

promossa da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con Avv.**

Laura Munari di Treviso

contro **Esecutato n. 1 ed Esecutato n. 2 (v. Allegato 1)**

G.E.: **Dott. Leonardo Bianco**

Esperto: **Ing. Simone Russo**

Il sottoscritto Ing. Simone Russo, professionista con studio in Treviso via Stangade n. 31, in data 05.04.2022 è stato nominato dal Sig. G.E. Francesca Vortali quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe ai sensi all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono stati inoltrati in via telematica in data 09.04.2022.

PREMESSA

Presa visione della documentazione relativa al fascicolo e verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'Atto di pignoramento, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario "Aste33" al fine di concordare l'accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso poi avvenuto in data 10.06.2022 alla presenza del Sig. Andrea Scabello intervenuto in rappresentanza di "Aste33". Assunte nel frattempo le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso il Comune di Maserada sul Piave (Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica), a conclusione degli accertamenti il sottoscritto così



espone.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Sulla base delle informazioni acquisite e consideratene ubicazione, caratteristiche tipologiche e piena autonomia di godimento, i beni oggetto di esecuzione presentano carattere di indivisibilità e costituiscono un **Lotto Unico** così individuato:

Descrizione tipologica: Unità abitativa e garage con magazzino in fabbricato condominiale.

Ubicazione: Maserada sul Piave frazione Candelù, Via Verdi n. 4.

Vincoli contrattuali: nessuno; l'unità è abitata dai debitori eseguiti.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2), risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima, siti nel Comune di **Maserada sul Piave (Codice F012)** della Provincia di Treviso, sono intestati agli eseguiti per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e sono così identificati al **Catasto Fabbricati**:

a)	Sezione	B	Foglio	5	Particella	122	Subalterno	13
	Categoria	A/3	Classe	3	Consistenza	4 vani	Rendita €	258,23

Sup. catast. Totale 82 m²; Totale escluse aree scoperte 75 m².

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 4 scala A piano T.

Confini Vano scala e proprietà di terzi.

Osservazione La **Planimetria catastale**, presentata in data 09.05.1985, **é sostanzialmente conforme ad eccezione della mancata indicazione della chiusura di una porzione di poggiolo** per la quale, tuttavia, si prevede il ripristino dello stato legittimato (v.



paragrafo 5.3).

b) **Sezione** B **Foglio** 5 **Particella** 122 **Subalterno** 62
Categoria C/6 **Classe** U **Consistenza** 13 m² **Rendita €** 38,27

Sup. catast. Totale 13 m².

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 4 scala C piano S1.

Confini Area scoperta condominiale, proprietà di terzi, corridoio condominiale.

Osservazione La **Planimetria catastale**, presentata in data 09.05.1985, é **conforme**.

Le unità sono anche rappresentate nell' elaborato planimetrico "Dimostrazione grafica dei subalterni" del 30.05.2019 prot. TV0057682.

Le unità appartengono ad un fabbricato che insiste su area così identificata al

Catasto Terreni

Foglio 29 **Particella** 122 **Superficie** ha are ca 0 32 08 **Qualità** Ente Urbano

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 22.03.1985 in atti dal 03.02.2005.

Confini da Nord in senso orario: particelle 67, 298, 92, 110, 705, 582, 547, 143, 1015, 394 e 86 dello stesso foglio.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità dei beni in capo al debitore è pervenuta in forza (v. allegato 3) di Atto di compravendita in data 27.05.2004, rep. n. 131801/14861 Notaio Pasquale Santomauro in Villorba (TV), registrato a Treviso in data 04.06.2004 al n. 6913/1T pubblici e trascritto a Treviso in data 05.06.2004 ai n.ri 23492/15131.

Nella compravendita sono comprese per la quota di 37,90/1000 l'area coperta (mq 744) e l'area scoperta (mq 2464) del condominio, quest'ultima così individuata al Catasto Fabbricati: m.n. 122 sub 75 Piazza S. Pio X. Sono comprese inoltre le



parti ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositata la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 04.08.2021 dall'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia. Alla verifica del 02.06.2022 (v. elenco sintetico in allegato 4) non sono emerse ulteriori formalità e, pertanto, le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esecuzione sono le seguenti:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario del 22.06.2021, rep. 3347 Ufficiale Giudiziario di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 09.07.2021 R.G. 28409 R.P. 19514

A favore Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli -
c.f. 05828330638.

Contro Esecutato n. 1 ed Esecutato n. 2.

Beni colpiti Lotto Unico per il diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

Atto notarile pubblico del 20.05.2010, rep. 142849/21816 Notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritta a Treviso il 28.05.2010 **R.G.** 19279 **R.P.** 4304

Capitale € 106.600,00 **Totale €** 213.200,00

A favore Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. Per Azioni con sede in
Vicenza - c.f. 00204010243.

Contro Esecutato n. 1 ed Esecutato n. 2.

Beni colpiti Lotto Unico per il diritto di proprietà.



4) **VINCOLI E SERVITU'**

Non risultano gravami.

5) **ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Sulla base della documentazione ricevuta dal Comune di Maserada sul Piave e dai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Maserada sul Piave è composto da:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), la cui approvazione è stata ratificata con Delibera di Giunta Provinciale n. 127 del 17 maggio 2010 e successiva variante N. 1 per “adeguamento alla legge regionale 14/2017” approvata con delibera Consiliare n. 48 del 29.11.2019.

Piano degli Interventi (P.I.), variante di adeguamento (variante n. 6) approvata con D.C.C. n. 25 del 15.05.2021.

I beni oggetto di stima insistono su area compresa in Ambito Territoriale Omogeneo n. 3 e compresa in Zona Territoriale Omogenea “ZTO B - zona residenziale edificata”, normata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n. 244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di Maserada sul Piave ricade in Zona sismica 2.

In allegato 5 si riportano estratti cartografici del P.I. e stralcio delle N.T.O.

5.2 - PRATICHE EDILIZIE

Le unità in esame appartengono al fabbricato edificato in forza di **Concessione**



Edilizia n. 1487 del 26.05.1982 per “Costruzione di un edificio condominiale di n. 36 alloggi” e **successiva Concessione del 10.10.1983** per “Recinzione e variante”.

Per il fabbricato condominiale in data **12.03.1985** è stato rilasciato il **Permesso di Abitabilità n. 9** “per uso residenziale urbano”.

In allegato 6 si riportano copia dei citati titoli con gli allegati grafici ritenuti più significativi e copia del certificato di abitabilità.

5.3 - DIFFORMITA' E SANABILITA'

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità (v. rappresentazione grafica in allegato 7):

- a) Doppio infisso in alluminio in corrispondenza della porta finestra della camera a Nord;
- b) Chiusura di una parte del poggiatesta a Sud con struttura metallica vetrata;
- c) Costruzione di una porzione di parete interna.

Con riferimento al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni ai fini della regolarizzazione edilizia si ritiene che:

- le difformità indicate ai **punti “a” e “b”** sono sanabili previa specifica delibera dell'Assemblea Condominiale che, in questa fase, non è possibile acquisire. Si ipotizza pertanto la rimozione degli abusi ed il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato di **€ 3.500,00** comprensivo di spese per la rimozione, spese tecniche per la presentazione in Comune della relativa pratica e oneri amministrativi e di legge.
- la difformità indicata al **punto “c”** è sanabile con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **€ 1.000,00**, fatta comunque salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del



Comune di Maserada sul Piave.

5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Trattasi di **appartamento e garage con cantina** siti in frazione Candelù di Maserada sul Piave, via Verdi n. 4 (v. allegato 8, documentazione fotografica), facenti parte di un fabbricato condominiale.

Caratteri generali delle parti comuni

Il fabbricato presenta una pianta con forma a “L” e si articola in quattro livelli tra collegati tramite scale interne; il fabbricato è privo di ascensore. Il portoncino d’ingresso è vetrato con struttura tipo alluminio anodizzato, i rivestimenti dell’atrio d’ingresso e delle scale sono in marmo. La copertura è a falde con rivestimento in coppi di laterizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in modeste condizioni di conservazione.

L’area scoperta condominiale, comune anche ad altri due fabbricati, presenta percorsi carrabili in ghiaia, in asfalto e in calcestruzzo; percorsi pedonali in pietra prum; ampie zone di verde alberato. L’area è recintata prevalentemente con rete metallica ed in parte con blocchi di calcestruzzo ed è dotata di illuminazione. Si segnala la presenza di un bombolone GPL interrato a servizio delle unità del condominio.

Unità abitativa

L’unità è al piano rialzato ed è esposta a Sud; presenta un’altezza interna di m 2,70, una **superficie lorda di mq 71,05** ed è articolata in ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, due camere e bagno.



Le finiture possono così sintetizzarsi:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, in parquettes di legno nelle camere;
- rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica nelle pareti della zona cottura e nel bagno, intonaco civile tinteggiato nelle restanti pareti;
- infissi interni: porte in legno tamburato di cui una con specchiatura vetrata;
- infissi esterni: portoncino d'ingresso in legno con spioncino, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con tapparelle, soglie in marmo; la porta finestra di una camera è protetta da un doppio infisso vetrato con struttura tipo alluminio anodizzato.
- battiscopa: in legno.

Le pareti divisorie sono realizzate in laterizio. L'unità è provvista degli impianti elettrico, citofonico, telefonico, di ricezione TV centralizzato, idrosanitario con acqua calda fornita da boiler elettrico. Nel disimpegno è posto un split con unità esterna nel terrazzo. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet mentre l'impianto di riscaldamento originario non è funzionante per la mancata realizzazione delle opere di allacciamento conseguenti ai lavori condominiali di trasformazione da impianto centralizzato ad impianti autonomi; si segnalano anche la mancanza di alcuni radiatori e della caldaia. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo a servizio del condominio; lo smaltimento dei reflui avviene tramite vasca Imhoff.

Sul lato Nord è presente un terrazzo **di mq 6,05** accessibile dalla camera da letto, pavimentato con piastrelle tipo klinker e protetto da parapetto parte in calcestruzzo e parte con ringhiera metallica.

Sul lato Sud è presente un poggiolo **di mq 17,64** accessibile dalla cucina-



soggiorno e da una camera, pavimentato con piastrelle tipo klinker e protetto da parapetto in calcestruzzo, in parte chiuso da serramenti vetrati con struttura tipo alluminio anodizzato.

Il grado delle finiture e le dotazioni impiantistiche sono dell'epoca di costruzione. L'unità presenta diffusi segni di umidità e muffa sui soffitti; lo stato di conservazione è mediocre.

Garage con magazzino

Siti al piano seminterrato e tra loro comunicanti, presentano **un'altezza di m 2,20 e superfici lorde rispettivamente di circa mq 14 e mq 7**. Sono provvisti di impianto elettrico. Il garage è accessibile da un corridoio comune interno attraverso una porta in ferro e dall'area comune esterna attraverso un basculante ad apertura manuale. Nel locale magazzino è presente una finestra protetta da grata in ferro. La pavimentazione è in calcestruzzo, le pareti sono tinteggiate.

7) PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate tramite l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici nell'archivio informatico della Regione Veneto, non sono emersi l'iscrizione del Libretto d'Impianto al Catasto Regionale degli Impianti termici della Regione Veneto né l'Attestato di Prestazione Energetica.

8) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti di locazione registrati e, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata dai debitori esecutati.

9) SPESE CONDOMINIALI

Il fabbricato con le annesse aree di pertinenza costituisce il Condominio denominato "Residenza Torino", la cui amministrazione pro-tempore è attualmente affidata allo Studio Dott. Ferruccio Spadetto con sede in Farra di Soligo via del Sole



n. 43. Il Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali è allegato all'atto in data 13.05.1985 rep. 36965 Notaio Arrigo Manavello di Treviso e, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, le quote millesimali di competenza alle unità oggetto di stima sono:

Tabella proprietà individuale	38,40
Tabella "scala B"	69,50

Dagli ultimi bilanci forniti dall'Amministratore del Condominio risulta che le spese di gestione ordinaria nel preventivo 2021/2022 ammontano a circa 700,00 €/anno; risulta anche che il Condominio risulta creditore dell'importo complessivo di € 6.667,23 di cui circa € **1.200,00** riferite alle ultime due annualità e presumibilmente a carico dell'aggiudicatario.

L'amministratore ha anche comunicato che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori straordinari.

10) STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato, eventuali detrazioni.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio



con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di Maserada sul Piave una "Fascia Suburbana / Frazione di Candelù (codice zona E2) all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e, relativamente al secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Abitazioni civili: stato conservativo "Normale"; Valore di mercato: minimo 950 €/mq – massimo 1.050 €/mq;
- Abitazioni civili: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 1.050 €/mq – massimo 1.150 €/mq;

Le indagini svolte sul mercato locale evidenziano un maggiore scarto tra i valori minimi ed i valori massimi e, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), mostrano una recente flessione per la tipologia in esame. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene pertanto equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 700,00**.

Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- 100% per le parti residenziali;
- 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina;
- 25% terrazze;
- 50% garage e posti auto.



Sulla base degli elaborati dei progetti legittimati e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale del Lotto, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE	SUPERF. COMM.
Rialzato	Abitazione mq 71,05 x 100% = mqe	71,05
Rialzato	Poggiolo e terrazza mq 23,69 x 25% = mqe	5,92
Semint.	Garage e magazzino mq 21,00 x 50% = mqe	10,50
Totale mqe		87,47

Deprezziamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, generalmente compreso tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore.

Nel caso specifico si individua un **deprezzamento pari al 25%**.



Detrazioni per oneri e spese

Si porta in detrazione l'importo complessivo di € **5.700,00** giustificato da:

- € 4.500,00 per le spese di regolarizzazione edilizia (v. paragrafo 5.3);
- € 1.200,00 per mancato pagamento degli oneri condominiali (v. paragrafo 9).

Valore di stima

Per quanto sopra, il **valore di stima del Lotto** è quindi così determinato:

Lotto Unico	mqe	87,47	x €/mqe	700,00	
Valore di stima senza deprezzamenti/detrazioni			= €	61.229,00	
			deprezzamento del 25%	- €	15.307,25
Valore complessivo con deprezzamento			= €	45.921,75	
A detrarre spese di regolarizzazione e di oneri condominiali			- €	5.700,00	
Valore complessivo con deprezzamento e detrazioni			= €	40.225,75	
			Arrotondato a	€	40.000,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO**, per la quota di 1/1 della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in € **40.000,00**

(EURO QUARANTAMILA/00).

Il sottoscritto segnala che in data 08.09.2022 ha ricevuto osservazioni alla bozza per conto dell'esecutante (v. allegato 10), alle quali ha risposto motivando le scelte effettuate e confermando il valore di stima per vendita forzata (v. allegato 11).

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Debitori Esecutati
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Titolo di provenienza



Allegato 4 – Ispezione ipotecaria

Allegato 5 - Documentazione urbanistica

Allegato 6 - Pratiche edilizie

Allegato 7 – Difformità rilevate

Allegato 8 - Documentazione fotografica

Allegato 9 - Scheda sintetica

Allegato 10 – Osservazioni alla bozza

Allegato 11 – Risposta alle osservazioni

Treviso, 29-09-2022

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone Russo

