

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699-579864 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 362/2021

G.E.: dott.ssa Clarice DI TULLIO

Udienza del 08.02.2023

RAPPORTO DI STIMA



1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 24.06.2022 dal G.E. con comunicazione PEC del 27.06.2022. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 01.07.2022 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 14.12.2022 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (Aste 33 Srl) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

Lo scrivente e si recava presso gli Ufficio Comunale del Comune di Treviso al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica dei bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale datato 07.09.2021.

3. FORMAZIONE LOTTI



Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione in condominio.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **n. 1 (uno) Lotto** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione in fabbricato in condominio denominato "Tower House" ubicato in Comune di Treviso, via Pisa n. 15 – conosciuto anche come "Grattacielo di Via Pisa".

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso

- Sez. A – Foglio 7 – Particella n. 39 – sub. 52 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – Superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq. 142 – RCL € 832,79 – viale della Repubblica – P 11;

L'intero plesso condominiale insiste sulla particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Treviso, al foglio 7, particella n. 39.

La ditta in atti corrisponde agli esecutati 1 e 2 per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intera proprietà.

Confini: l'intero edificio: Catasto Terreni, foglio 7, da nord in senso orario: 1204.

Descrizione: Trattasi di abitazione in fabbricato in condominio denominato "Tower House" costituito da unità residenziali e negozi. Si compone di una scala con accesso dalla via Pisa. I locali commerciali sono posizionati al piano terra mentre le abitazioni si distribuiscono in n. 19 piani.

L'accesso al condominio avviene tramite cancellata automatizzata il cui ingresso è consentito esclusivamente ai condòmini e residenti ed alle maestranze autorizzate tramite badge. Nell'atrio condominiale si rilevano n. 3 ascensori anch'essi, per il loro uso, dotati di chiave elettronica. Fanno parte delle dotazioni comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. l'alloggio dell'ex custode (descritto alla part. n. 39 sub. 2) e la sala macchine, sala autoclave, ascensori, vano scala, locale contatori (descritti



alla part. n. 39 sub. 96).

L'abitazione posta al piano undicesimo è composta da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio notte a cui si accede a n. 4 camere, un bagno, un W.C. e piccolo ripostiglio. Si rilevano due poggiali a cui si accede uno dal soggiorno e l'altro da due camere.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti, in piastrelle di ceramica su ingresso, cucina, bagno e W.C.. Parquette nel soggiorno, corridoio e camere. Nella cucina, bagno e W.C. si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono finite ad intonaco al civile tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro singolo e tapparelle avvolgibili in plastica. I serramenti interni e la porta d'ingresso sono in legno tamburato.

Nel bagno i sanitari sono in ceramica e rubinetteria cromata.

Il riscaldamento è centralizzato ad aria. L'acqua fredda è attualmente, per l'alloggio in esame, centralizzata in quanto ogni unità si è dotata, o si sta dotando, di contratto singolo per la fornitura tramite il gestore di zona. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere autonomamente a contrarre contratto singolo con il gestore di zona.

L'acqua calda, prima centralizzata, è stata dismessa. Ogni alloggio si è dotato, o si doterà, di scaldacqua personale.

L'impianto elettrico non risulta a norma.

Lo stato di manutenzione appare scadente. Sufficiente è lo stato di manutenzione dell'intero plesso condominiale che aderendo al "Superbonus 110%" sta realizzando le opere per l'efficientamento energetico. Per quanto sopra lo scrivente ha rilevato che presso l'intero stabile sono in corso i lavori di posa di cappotto esterno, di adeguamento dell'impianto di riscaldamento. Quest'ultimo viene eseguito in maniera tale che ogni unità possa gestire in autonomia i relativi consumi che verranno contabilizzati con appositi misuratori personali posti nelle parti comuni. Questo anche per effettuare, se necessario, lo stacco del servizio agli inadempienti e/o morosi.

L'immobile, all'atto del sopralluogo, si è rilevato libero da persone ed occupato da mobilio.

La superficie netta dell'alloggio è pari a circa mq 121,54 e circa mq 16,20



riferite ai poggioli. La superficie commerciale lorda è pari a circa mq 142,92 oltre a mq 16,20 dei poggioli che portano alla superficie totale ragguagliata, ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138, in mq 147,78.

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone. Infatti il Custode Giudiziario, all'uopo nominato, ha dovuto provvedere alla forzatura della serratura con la sostituzione della stessa.

6. SERVITU'

L'immobile è stato edificato in condominio denominato "Tower House". Lo stesso è regolato dal Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali che si allegano alla presente relazione.

7. ONERI DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha fornito gli ultimi bilanci Consuntivo 01.08.2021/31.07.2022 e Preventivo 01.08.2022/31.07.2022. Dai predetti si evince che il saldo a debito consuntivo riferito all'unità n. 52 del riparto ammonta ad Euro 5.284,45 per la sola gestione 2021/2022. Lo scrivente fa' presente che all'interno di detto importo vi è una voce riferita al fondo morosità pregresse non recuperabili (perdite d'esercizio) riferite ad altre unità. Inoltre non vi è la voce riferita al riscaldamento centralizzato in quanto non è in funzione da un paio d'anni.

Detta ripartizione consuntivo 2021/2022 annota a carico dell'unità in esame un debito pregresso pari ad Euro 35.523,43.

Il prospetto Preventivo 01.08.2022/31.07.2023 evidenzia a carico dell'unità n. 52 una spesa pari ad Euro 3.073,81.

Sentito l'Amministratore, questi mi riferisce che nella gestione invernale 2023/2024 verrà posto in funzione l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Si evidenzia che il condominio ha aderito al Superbonus 110% e pertanto sono in corso le lavorazioni per la riqualificazione energetica dell'intero stabile con applicazione del cappotto esterno e della sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato che, come sopra enunciato,



dovrebbe essere messo in funzione nella prossima gestione invernale 2023/2024.

L'alloggio in esame, non avendo i proprietari aderito al superbonus con le lavorazioni così dette trainate (sostituzione serramenti, installazione di scaldacqua personale), non sarà oggetto ad alcun intervento di cui sopra. Ovvero non risulta adesione per la sostituzione dei serramenti ed installazione dello scaldacqua.

8. CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 31.03.1964 Spec. n. 7/6-64 e successiva C.E. in Variante del piano attico del 26.02.1966 Spec. n. 15/7-66.
- Abitabilità/Agibilità del 28.03.1966 Prot. n. 7702.
- Condonò Edilizio per sanatoria parti comuni e di facciata con Autorizzazione in Sanatoria Prot. Gen. n. 41032-86 Spec. n. 6634 del 25.05.1990;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILAS) per l'accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17.07.2020 n. 77 Superbonus 110% - Protocollo Pratica: REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0153446/05-07-2021;
- Comunicazione Inizio Lavori (CIL) ineenti i lavori Superbonus 110% - Protocollo Pratica: REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0108027/17-05-2021.

Si specifica che non è stato possibile reperire i progetti originari in quanto gli stessi sono stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Treviso in data 07.01.1974 e mai restituiti agli Uffici del Comune di Treviso. Detto sequestro era stato eseguito per un contenzioso tra il costruttore ed il Comune di Treviso in quanto pare che parte del fabbricato insisteva su area demaniale.

Si allega documentazione rilasciata dagli Uffici del Comune di Treviso.

Per quanto sopra lo scrivente ha potuta solo eseguire il raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si è rilevato che l'immobile è pressochè conforme alla scheda depositata al catasto se non per piccole



variazione sulle partizioni interne che devono essere regolarizzate tramite Sanatoria Edilizia consistente in accurato rilievo, evidenziazione delle differenze con la planimetria catastale, presentazione al Catasto di nuova scheda planimetrica e presentazione al Comune di Treviso della richiesta di CILA in Sanatoria che comporta l'emissione della sanzione minima di Euro 1.000,00 oltre al pagamento dei diritti di Segreteria e diritti catastali. Si precisa che dette differenze non pregiudicano le destinazioni d'uso dei locali così come descritte.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

9. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 17.09.2010 Rep. n. 61683 Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso – Registrato a Treviso il 29.09.2010 al n. 6784 Serie 1T – Trascritto a Treviso il 30.09.2010 ai nn. 34658/21514 con cui gli esecutati 1 e 2, rispettivamente, acquistano $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà (totale 1/1) l'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Treviso: Sez. A – Foglio 7 – Particella n. 39 – sub. 52 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – P 11.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 03.01.2023:

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 30.09.2010 nn. 34659/7841 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario del 17.09.2010 Rep. n. 61684 Notaio Ferretto contro gli esecutati 1 e 2 per l'intera proprietà dell'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Treviso: Sez.



A – Foglio 7 – Particella n. 39 – sub. 52 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – P 11, a favore di Veneto Banca SpA con sede in Montebelluna per la somma capitale Euro 136.000,00 e totale Euro 244.800,00 per la durata di anni 30 e giorni 14.

- Iscrizione presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 24.07.2012 nn. 23024/3295 – Ipoteca legale del 12.07.2012 Rep. n. 1041/112 Pubblico Ufficiale Equitalia Nord SpA contro l’esecutato 1 per ½ della proprietà dell’immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Treviso: Sez. A – Foglio 7 – Particella n. 39 – sub. 52 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – P 11, a favore di Equitalia Nord SpA con sede in Milano per la somma capitale Euro 36.812,73 e totale Euro 73.625,46.
- Trascrizione presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 10.08.2021 nn. 34472/23860 – Pignoramento Immobiliare Pubblico Ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Treviso del 27.07.2021 Rep. n. 3909 contro gli esecutati 1 e 2 per l’intera proprietà dell’immobile descritto al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Treviso: Sez. A – Foglio 7 – Particella n. 39 – sub. 52 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – P 11, a favore di Amco-Asset Management Company SpA con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto: Sovime Srl per Amco SpA Via Pigna n. 108 80128 Napoli).

11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 03.01.2023 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).



13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un più ampio compendio ed una eventuale edificazione e/o ampliamento dovrà precedere il coinvolgimento dell'intero plesso.

14. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell'IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi



energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

15. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobile residenziale in condominio, costituito da abitazione sito in Treviso, via Pisa n. 15.

L'immobile è caratterizzato da finiture originarie all'edificazione ed il suo stato di manutenzione appare scadente.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 1.155,00/mq per l'abitazione. Detti valori sono scaturiti dal prezzo medio di abitazioni civili con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1.500-1.800/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,70 (oltre anni 45).

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 già descritta al paragrafo 4. che di seguito si riassumono:

- | | | |
|--|-----------|-------------|
| - Superficie commerciale abitazione | mq | 142,92 |
| - Superficie poggiosi mq 16,20 x 0,3 = | <u>mq</u> | <u>4,86</u> |

Per un totale di superficie commerciale dell'alloggio pari a mq 147,78.

LOTTO UNICO PER L'INTERO



Catasto Fabbricati – Comune di Treviso

- Sez. A – Foglio 7 – Particella n. 39 – sub. 52 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – Superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq. 142 – RCL € 832,79 – viale della Repubblica – P 11.

Valore lotto unico:

- Abitazione - mq 147,78 x € 1.155,00/mq = Euro 170.685,90

Per un totale di **Euro 170.685,90.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Come sopra descritto l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione (pavimenti in parquet sollevati, rivestimenti e pavimenti di ceramica ammalorati, impianti non a norma, serramenti in cattivo stato di manutenzione, tapparelle non funzionanti, necessità di dotarsi di scaldacqua personale, ecc...). Per tale motivo si ritiene che per portare l'alloggio allo stato di fruizione normale è necessario procedere ad interventi che si quantificano in Euro 600,00/mq.

Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 170.685,90
Decurtazione per spese di ripristino alle normali condizioni di utilizzo (adeguamento impianti, sostituzione pavimenti, sostituzione serramenti, ecc...) € 600,00/mq x mq 147,78 =	Euro 88.668,00
Decurtazione per sanatoria comprese sanzioni e spese tecniche ed aggiornamento catastale	Euro 3.500,00
Decurtazione per vendita forzata (10%)	<u>Euro 7.851,79</u>
Totale valore intera proprietà	<u>Euro 70.666,11</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facenti parte il Lotto Unico per la quota dell'intera proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 71.000,00 (Settantunomila/00).**

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 04.01.2023

Il Consulente Perito Estimatore



Geom. Raffaele Dalessandri



ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Planimetria catastale;
- B) Atto di provenienza;
- C) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- D) Permessi ad edificare con allegati e certificato abitabilità;
- E) Documentazione fotografica;
- F) Regolamenti di condominio e tabelle millesimali;
- G) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- H) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- I) Elenco eseguiti.

