

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 505/2021

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **505/2021**, promossa da:

G.E. dr.ssa P. Torresan

Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede legale in Milano, rappresentata e difesa dall'avv.to Stefano Pucci del Foro di Roma.

C O N T R O

Intervenuti: Agenzia delle Entrate-Riscossione, Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. Marcello Tonello, libero professionista con Studio in Istrana (TV) - Via G. Marconi n. 6, a seguito dell'incarico conferito dal G.E. dr.ssa Paola Torresan in data 14.10.2022, venivano assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., secondo le istruzioni allegate al verbale di giuramento.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone ora quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione si propone la formazione di **un unico lotto**.

LOTTO UNICO

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare del 08.11.2021 rep. n. 5774 Uff. Giudiziario di Treviso, trascritto in data 23.12.2021 ai nn. 52188/36205



a favore di Red Sea SPV S.r.l. - Conegliano (TV), la sig.ra [REDACTED]

risulta intestataria, per la quota di 1/1 della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Treviso in Viale Trento e Trieste n. 13, condominio "Orleans":

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sez. H Fgl. 1:

- mappale n. 213 sub. 22, cat. A/2, classe 5, vani 6, p. S1-2 .

- mappale n. 213 sub. 1, cat. C/6 classe 1, mq. 613, p. S1.

QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI (allegato 1)

Le quote di comproprietà in capo alle unità immobiliari in esecuzione sono specificatamente pari a:

a- millesimi relativi a fondazioni, strutture portanti, fognature, locale caldaia, tubazioni, caldaia, cisterna per gasolio: 18,00/1000;

b- millesimi relativi ad androne di accesso, ascensori, vano scale e scale, terrazze comuni, locale seminterrato e garage comune: 22/1000;

c- millesimi relativi ad energia elettrica, assicurazione e manutenzione ascensori: 31/1000;

d- millesimi relativi ad esercizio impianto di riscaldamento, manutenzione caldaia, bruciatore e cisterna per gasolio: 19,00/1000.

ACCESSIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub 22 è accessibile da Viale Trento e Trieste attraverso vano scale comune ed ascensore; l'autorimessa comune sub 1 è accessibile dall'interno attraverso il vano scale ed ascensore ed esternamente da rampa comune.

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



CATASTO FABBRICATI - Comune di Treviso - Sez. H Fgl. 1:

- mappale n. 213 sub 22, Viale Trento e Trieste n. 13 piano S1-2 - cat. A/2 classe 5, vani 6, sup. cat. totale mq. 115, rendita € 790,18.

- mappale n. 213 sub 1, Viale Orleans piano S1 - cat. C/6 classe 1, mq. 613, rendita € 1.329,67.

CATASTO TERRENI

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale corrisponde al mappale 213 del foglio 40 del Catasto Terreni.

CONFINI

Catasto Terreni:

- il mappale 213 del fgl. 40 confina da Nord ed in senso orario con i mappali 1279, 1280, 1296, 1297, viale Trento e Trieste, viale Orleans, mappale 212.

Catasto Fabbricati:

- il mappale 213 sub. 22 al piano secondo confina da nord ed in senso orario con: affaccio su scoperto, altra unità immobiliare, atrio e vano scala comune, affaccio su cavedio coperto, altra unità immobiliare (sub 23);

- il mappale 213 sub. 22 al piano interrato (ripostiglio) confina da nord ed in senso orario con disimpegno comune ed altre unità immobiliari;

- il mappale 213 sub 1 è rappresentato da bene comune censibile – autorimessa collettiva. Il posto auto di pertinenza dell'appartamento in oggetto non è identificato nelle planimetrie catastali ed è contrassegnato dal numero 09, come da documentazione fotografica allegata. Esso confina con muro perimetrale ed altri posti auto.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ



IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte dell'esecutata dei beni immobili è avvenuta per atto di compravendita in data 12.09.2008 n. 191017/9207 di rep. del Notaio Gianluca Forte di Treviso, trascritto il 17.09.2008 ai nn. 35956/22366 (*allegato 2*).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 23.12.2021 le sotto elencate formalità:

A - TRASCRIZIONI

1- Trascrizione in data 23.12.2021 ai nn. 52188/36205;

a favore: Red Sea SPV S.r.l. - Conegliano (TV);

contro: [REDACTED]

titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 08.11.2021 rep. n. 5774

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione in data 17.09.2008 ai nn. 35957/7941;

a favore: Banca Popolare di Verona-S.Geminiano e S.Prospero S.p.A. - Verona;

contro: [REDACTED]

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rep. 191018/9208 in data 12.09.2008 Notaio Forte Gianluca di Treviso.

A margine:

annotazione ad iscrizione ai nn. 3165/301 del 05.02.2014 derivante da

annotazione ad iscrizione per prolungamento della durata al 2035, rep. n.



8103/5384 del 30.01.2014 Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV).

2 - Iscrizione in data 23.05.2014 ai nn. 17737/2702;

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma;

contro: [REDACTED]

titolo: ipoteca della riscossione nascente da avviso di addebito esecutivo del 22.05.2018 rep. n. 2171/11318 Agenzia delle Entrate-Riscossione - Roma.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Gli immobili in esecuzione sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Orleans" e da un ripostiglio e posto auto in autorimessa comune al piano interrato.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato nella città di Treviso, in Viale Trento e Trieste, specificatamente in corrispondenza dell'intersezione tra questo e Viale Orleans, a breve distanza dai principali servizi pubblici e privati, tra cui la stazione ferroviaria.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale (**allegato 3**), la costruzione dell'immobile condominiale risale agli anni 1962-1963.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il fabbricato condominiale ha prospicienza ed ingresso sia su Viale Trento e Trieste, sia su Viale Orleans.

L'unità immobiliare ha prospicienza principale (nord-est) su Viale Trento e



Trieste.

Tipologia e composizione: il condominio comprende n. 47 unità immobiliari disposte su due scale e sette piani fuori terra, con ripostigli, box e posti auto al piano interrato.

Il grado di finitura dell'immobile nel suo complesso è da considerarsi ordinario per quanto riguarda materiali e soluzioni impiegate, in relazione ad epoca di costruzione e tipologia.

Lo stato di conservazione per quel che riguarda l'unità abitativa in oggetto è da considerarsi complessivamente mediocre.

Disponibilità: l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA DI CUI AL MAPPALE N.

213 SUB. 22

LIVELLO DI PIANO: piano secondo

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso: mq. 5,20

- cucina: mq. 6,10

- soggiorno-pranzo: mq. 35,90

- balcone: mq. 6,10

- disimpegno: mq. 6,70

- servizio igienico: mq. 3,40

- bagno: mq. 7,45

- camera singola: mq. 10,40, con balcone mq. 3,40

- camera doppia: mq. 18,85

- studio: mq. 8,40

Superficie utile complessiva (balconi esclusi): mq. 102.



Superficie lorda complessiva piano secondo (balconi esclusi) mq. 118.

L' ALTEZZA dei vani è di m. 2,85.

Le FINITURE risultano di ordinaria fattura, con pavimenti in piastrelle di ceramica nei locali della zona giorno, in piastrelle di gres nei balconi, rivestiti in linoleum nelle camere e nello studio; tinteggiatura delle pareti a tempera, ad esclusione dei servizi igienici e della cucina che hanno rivestimento in piastrelle a $\frac{3}{4}$ di altezza.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica con finestre e porte-finestra in legno e vetro semplice. Le porte interne sono ugualmente in legno o legno-vetro, il portoncino d'ingresso è dotato di sopra luce e seconda serratura.

Impianto di riscaldamento: il riscaldamento è centralizzato a gas metano, con caloriferi a muro.

Impianto elettrico verosimilmente non a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. Il servizio igienico è dotato di wc, lavabo e boiler a gas metano; il bagno è dotato di lavabo, wc, vasca ed attacchi per lavatrice.

Impianto fognario con recapito finale in fosse biologiche e vasche a svuotamento periodico.

Impianto di climatizzazione installato nel soggiorno.

Si evidenzia uno STATO DI CONSERVAZIONE complessivamente mediocre per la presenza di segni di umidità su pareti e soffitti e con necessità di manutenzione in particolare dei serramenti esterni.

L'unità comprende al piano interrato un ripostiglio di mq. 6 (altezza m. 2), dotato di impianto di illuminazione, porta in legno con grata metallica,



lavatoio, pavimento in cemento.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPPALE

N. 213 SUB. 1 (BENE COMUNE CENSIBILE - AUTORIMESSA COLLETTIVA).

Il lotto comprende anche un posto auto in autorimessa comune al piano interrato, contraddistinto dal numero 09, di mq. 10 ed altezza pari a m. 2 circa, accessibile internamente da vano scala/ascensore comune ed esternamente attraverso rampa .

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico comunale e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico comunale vigente, l'area su cui insiste il fabbricato condominiale ricade in zona territoriale omogenea di tipo B2 - aree di completamento di media intensità, di cui all'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Uff. Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato condominiale ed agli immobili del lotto (**vedasi allegato**

3):

- Licenza n. 31/38/1961 del 28.06.1962;
- Licenza n. 6/1/1963 del 04.05.1964 per variante a copertura di progetto già approvato;
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 37619/333 del 08.04.1964;
- Concessione in sanatoria n. 7453 del 20.11.1989 (condono generale);
- Concessione in sanatoria n. 6733 del 05.03.1990 per ampliamento



seminterrato ad uso garage comune e formazione androne d'accesso da viale Trento e Trieste;

- Concessione in sanatoria n. 7604 del 05.10.1991 per costruzione edificio con superficie coperta maggiore di quella in progetto;

- Istanza di sanatoria prot. 1025/7611 del 10.01.1987 per opere eseguite in difformità alla licenza n. 6/1/1963;

- Concessione in sanatoria n. 7611 del 12.09.2002 per ampliamento fabbricato e ristrutturazione edilizia di cui al sub 22 del mapp. 213 foglio H/1.

CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE (EDILIZIA E CATASTALE)

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e delle pratiche edilizie in possesso nonché delle planimetrie catastali in allegato, si evidenzia quanto segue.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, la situazione di fatto degli immobili in oggetto corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria n. 1025/7611 del 1987.

La planimetria catastale del 03.02.1964 (ultima planimetria in atti) non corrisponde del tutto allo stato di fatto, per quanto riguarda in particolare il muro divisorio tra ingresso, soggiorno e disimpegno.

Tale difformità può essere sanata con pratica catastale dal costo presunto di € 1.000,00 per onorari professionali ed oneri burocratici.

Relativamente infine alla conformità del piano interrato e della centrale termica alla normativa relativa alla prevenzione incendi, si allega (**allegato 8**) documentazione del Vigili del Fuoco relativa a:

- conformità della centrale termica alla normativa vigente prevenzione incendi;



- domanda di deroga relativa all'autorimessa.

5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale Peruzzo Gestioni immobiliari Sas, Via Schiavonia n. 7 - Treviso, è emerso che la posizione debitoria a carico dell'esecutata nei confronti del condominio riferita all'esercizio 2021-2022 ammonta ad € 16.445,71 (vedasi **allegato 1**).

6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e soprattutto dagli atti di compravendita. Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento comparativo sintetico-parametrico, sulla scorta di indagini compiute che hanno permesso di individuare i prezzi recenti di mercato praticati per beni simili.



E' stato individuato in particolare un comparabile di pari categoria catastale (A/2) ubicato a 300 m. circa dal *subject*, compravenduto nel mese di ottobre 2022 ad un prezzo di € 220.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di € 1.257/mq.

E' stata eseguita inoltre una ricerca dei valori immobiliari O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona OMI B3 (tra mura e ferrovia) del Comune di Treviso, che ha permesso di individuare per abitazioni civili in normale stato di conservazione prezzi medi unitari di mercato variabili da € 1.900/mq. ad € 2.300/mq., e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione prezzi medi unitari di mercato variabili da € 1.600/mq. ad € 1.950/mq., nonché un'ulteriore ricerca relativa ai dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili di simile categoria ubicati nella medesima zona, che ha permesso di individuare un prezzo medio di € 1.267/mq.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui la vetustà e lo stato di conservazione, si ritiene che al *subject* possa essere attribuito il più probabile valore unitario di € 1.100,00/mq.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - sez. H fgl. 1 - mapp. 213 sub 22)
Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":



- superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale.

Superfici esterne lorde rilevate:

- appartamento piano secondo mq. 118 - rapporto mercantile 1,00
- balconi mq. 9,50 - rapporto mercantile 0,30
- ripostiglio piano interrato mq. 7 - rapporto mercantile 0,50

Superficie commerciale: mq. $118 \times 1 + 9,50 \times 0,30 + 7 \times 0,50 =$ mq. 124, 35.

POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE (Catasto Fabbricati - sez. H fgl. 8 - mapp. 213 sub 1)

Superficie lorda rilevata: mq. 10 - rapporto mercantile 0,25.

Superficie commerciale: mq. 2,5.

Superficie commerciale complessiva del lotto: mq. 127.

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 1.100,00 x mq. 127 = € 139.700,00

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 140.000,00** in cifra tonda (**EURO CENTOQUARANTAMILA/00**).

7 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA



Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare alcuni specifici elementi, tra cui:

- il mediocre stato di conservazione;
- il considerevole debito condominiale;
- la non conformità della planimetria catastale;
- la vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso dell'immobile.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a **€ 112.000,00 (EURO CENTODODICIMILA)**.

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata la certificazione notarile (**allegato 4**) con l'indicazione delle formalità pregiudizievoli e della provenienza al ventennio. Si allegano inoltre le planimetrie catastali (**allegato 5**).

9 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito alla classificazione energetica dell'unità ad uso abitativo, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà redatto e prodotto Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Prelios Credit Solutions S.p.A., c/o studio legale Avv. Stefano Pucci, a mezzo P.E.C.. Intervenuto: Agenzia Entrate-Riscossione, a mezzo P.E.C.. Debitore: ██████████ a mezzo raccomandata postale a.r.. Custode giudiziario: Aste 33, a mezzo P.E.C.).



ALLEGATI: dal n. 1 al n. 8 allegati all' originale

Istrana (TV), 07.04. 2023

L'esperto stimatore

dr. Marcello Tonello

TONELLO MARCELLO
2023.04.24 10:24:08

CN=TONELLO MARC
C=IT.N. 158
O=CONIFA
2.5.4.1.1=Ser. 158
DOTTORE AGRONOMO
RSA/2018.DNS
MARCELLO
TONELLO

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
2. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
3. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)
4. CERTIFICAZIONE NOTARILE
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA
8. DOCUMENTAZIONE VIGILI DEL FUOCO

