

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 506/2021

1

Giudice esecutante: Dott. Leonardo BIANCO

Prossima udienza: 7.6.2023 ore 9.20

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] (Esecutato)

E con l'intervento di:

- [REDACTED]



Dario Sossai

geometra

Sommario

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
3) DESCRIZIONE DEI BENI	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	10
5) CONFORMITA' CATASTALE	11
6) SERVITU'	11
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO	11
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	12
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	12
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	17



Dario Sossai

geometra

PREMESSA

Il G.E. Dott. Leonardo BIANCO, con decreto di nomina emesso in data 14.10.2022, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai, il quale, in data 17.10.2022, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Villorba, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali e procedeva al sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 9.2.2023, a seguito del quale, constatata la consistenza e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile la formazione di un unico lotto vendibile:

COMUNE DI VILLORBA

C.U. sez. B – foglio 9 / C.T. foglio 19

- Mp 715 sub 77 e 144 (appartamento P3 + garage PS1)



Dario Sossai

geometra

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio pignorato viene localizzato nel comune di Villorba, località Fontane (Chiesa Vecchia), in Largo Molino al civico 34, scala G, int.11 e viene catastalmente così identificato:

Comune di Villorba (TV) (ALL.1)

CATASTO TERRENI – foglio 19

- mp 715 – Ente Urbano, are 82, ca 57;

N.C.E.U. – sez. B - foglio 9

- mp 715 sub 77, cat. A/2, cl.2, 5 vani, mq 80, RC €477,22, P3, Largo Molino;

- mp 715 sub 144, cat. C/6, cl.3, mq 20, RC €44,42, PS1, Largo Molino;

è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt.1117 e ss. c.c., così come descritte nel regolamento di condominio che, con annesse le relative tabelle millesimali (ALL.2), si trovano allegate all'atto del 11.1.2000 rep.7062 a firma del notaio Paolo Forti.

Il mp 715 sub 77 (appartamento) confina a NORD e ad OVEST con la proiezione dell'area scoperta condominiale, ad EST con i sub 78 e 163, a SUD con i sub 163 e 76, SOTTO con il sub 74 e SOPRA con la copertura.

Il mp 715 sub 144 (garage) confina a NORD con il sub 145, a SUD con il sub 163, ad EST con il sub 164, ad OVEST con il terrapieno e SOPRA con il sub 64.



2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'ESECUTATO **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 30.1.2001 rep.10622, a firma del notaio Paolo Forti, trascritto a Treviso il 1.2.2001 ai nn.4035/2985, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto (ALL.3).

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato e gravanti i beni in oggetto:

- ISCRIZIONE del 1.2.2001 nn.2985/4035: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 160.000,00, di cui capitale € 80.000,00) - Atto notarile pubblico del notaio Paolo Forti, rep.10623 del 30.1.2001 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 7.1.2021 nn.316/40: IPOTECA DI RINNOVAZIONE – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (€ 82.633,10, di cui capitale € 41.316,55) - Atto notarile pubblico del notaio Paolo Forti, rep.10623 del 30.1.2001 a favore di [REDACTED]



Dario Sossai
geometra

con sede in Bologna, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;

- ISCRIZIONE del 5.10.2020 nn.31532/5251: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 10.000,00, di cui capitale € 4.199,47) - Atto del Giudice di Pace di Treviso, rep.7295 del 29.8.2017 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Villorba, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 15.7.2021 nn.29350/4559: IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO (€ 10.000,00, di cui capitale € 4.276,20) - Atto del Giudice di Pace di Treviso, rep.7295 del 29.8.2017 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Villorba, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia;
- TRASCRIZIONE del 20.12.2021 nn.51373/35625: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - atto del 26.11.2021 rep.5923 a favore di [REDACTED] con sede in Villorba, contro l'ESECUTATO e gravante sui beni oggetto di perizia.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia rappresentano un'unità abitativa ed un garage, posti rispettivamente ai piani terzo ed interrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, sito in Largo Molino del Comune di Villorba,



Dario Sossai

geometra

località Fontane (Chiesa Vecchia), al civico 34, scala G, interno 11.



7

Il complesso condominiale, denominato “Residenza Michelangelo”, è coordinato dal regolamento e dalle relative tabelle millesimali (ALL.2) allegate all'atto del 11.1.2000 rep.7062 a firma del notaio Paolo Forti e trascritto a Treviso il 21.1.200 ai nn.2607/2005, che assegnano ai beni in oggetto la quota di 11,972/1000 all'appartamento e la quota di 0,302/1000 al garage.

Inoltre, si rappresenta che sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, il costo d'esercizio relativo agli immobili pignorati ammonta



Dario Sossai

geometra

mediamente a circa € 1.000,00 e le spese condominiali insolute relative agli ultimi tre esercizi ammontano a circa € 6.000,00.

I beni sono accessibili attraverso il vano scala condominiale, dal quale si possono raggiungere sia i locali abitativi al terzo piano, sia il locale garage posto al piano sotto strada.

L'unità abitativa, accessibile dal pianerottolo del terzo piano, è composta dai seguenti locali: un ingresso-soggiorno, una cucina servita da una terrazza, un disimpegno, una camera, un bagno ed una camera matrimoniale, anch'essa servita da una terrazza.

C'è da segnalare che il giorno del sopralluogo i locali risultavano in un evidente stato di abbandono e quasi completamente costipati di rifiuti di vario genere, tanto da limitarne una accurata visione ed ispezione; infatti, per quanto potuto visionare e constatare, si rileva che le pavimentazioni dei locali sono realizzate in listelli di legno, ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che sono realizzate in gres ceramico.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera e balconi in legno, il tutto in apparenti e sufficienti condizioni di conservazione, ma in pessimo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda l'impiantistica, si segnala il medesimo e trascurato stato di manutenzione, con l'impianto di riscaldamento composto da una caldaia alimentata a gas metano collegata a dei termosifoni opportunamente distribuiti nei vari locali.



Dario Sossai

geometra

L'impianto elettrico, interamente sottotraccia, è collegato ad un contatore ENEL posto in un locale comune al piano interrato, mentre l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali e/o consortili.

Infine, in ordine al garage posto al piano interrato dell'edificio, anch'esso parzialmente utilizzato a deposito di svariato materiale di risulta ed in un apparente stato di abbandono, si rilevano le consuete caratteristiche dimensionali e le ordinarie caratteristiche di finitura, con una pavimentazione in calcestruzzo lisciato, murature in cemento armato e/o muratura e portone metallico basculante.

Complessivamente i beni appaiono in mediocri condizioni di manutenzione, ma per una maggiore comprensione dello stato di fatto, con particolare riferimento all'ingente quantitativo di materiale di rifiuto abbandonato al loro interno, si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata ed alla seguente tabella che rappresenta le superficie di ogni singolo locale e la superficie lorda degli immobili.

LOTTO UNICO	mappale 715	piano	locale/area	superficie locali interni	superficie lorda
	sub 77	terzo	ingresso- soggiorno	20,50	91,00
			cucina	9,10	
			terrazza	9,00	
			disimpegno	3,50	
			camera	9,00	
			bagno	5,70	
			camera	14,30	
			terrazza	5,70	
	sub 144	interrato	garage	20,50	22,70
	totale [mq]			97,30	113,70



4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE" regolamentata dall'art.23 delle N.T.O. Inoltre, oltre ad aver accertato che il complesso di cui fanno parte i beni pignorati non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (ALL.4):

- C.E. n.002 del 12.11.1996, relativamente a "*costruzione nuovo complesso a destinazione mista*" e successive Varianti n.663 del 22.12.1997, n.561 del 24.9.1998 e n.365 del 30.8.1999;
- Permesso di Abitabilità n.19058 del 9.11.1999;

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati all'ultima C.E. in variante n.365 del 30.8.1999 e per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, non sono state rilevate difformità con l'attuale stato di fatto, fatte salve alcune differenze dimensionali di alcuni locali che, in ogni caso, rientrano nelle tolleranze ammesse dalle norme.

Pertanto, i beni pignorati sono da ritenersi conformi alle norme urbanistico-edilizie vigenti.



5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso i beni in oggetto e dalle indagini svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari, sono stati riscontrati i seguenti atti:

- Atto d'Obbligo del 29.8.1996 rep.841, a firma del notaio Paolo Forti e trascritto a Treviso il 30.8.1996 ai nn.22935/16710, avente ad oggetto la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Villorba;
- Atto di Costituzione di Vincolo del 15.10.1999 rep.6148, a firma del notaio Paolo Forti e trascritto a Treviso il 18.10.1999 ai nn.36277/23309, richiamato nel Regolamento di Condominio, ed avente ad oggetto il transito pedonale ad uso pubblico dei portici e dei lastrici solari, oltre al transito ad uso pubblico con qualsiasi mezzo della strada condominiale prospiciente tutti i vani scala condominiali.

Oltre a quanto sopra segnalato, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Villorba, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai



rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO per l'intero del diritto di proprietà, attualmente sono liberi e dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione.

Infine, per quanto riguarda la divisibilità del compendio è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in esecuzione ed appare evidente l'indivisibilità dei beni periziati.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della*



Dario Sossai

geometra

stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

13

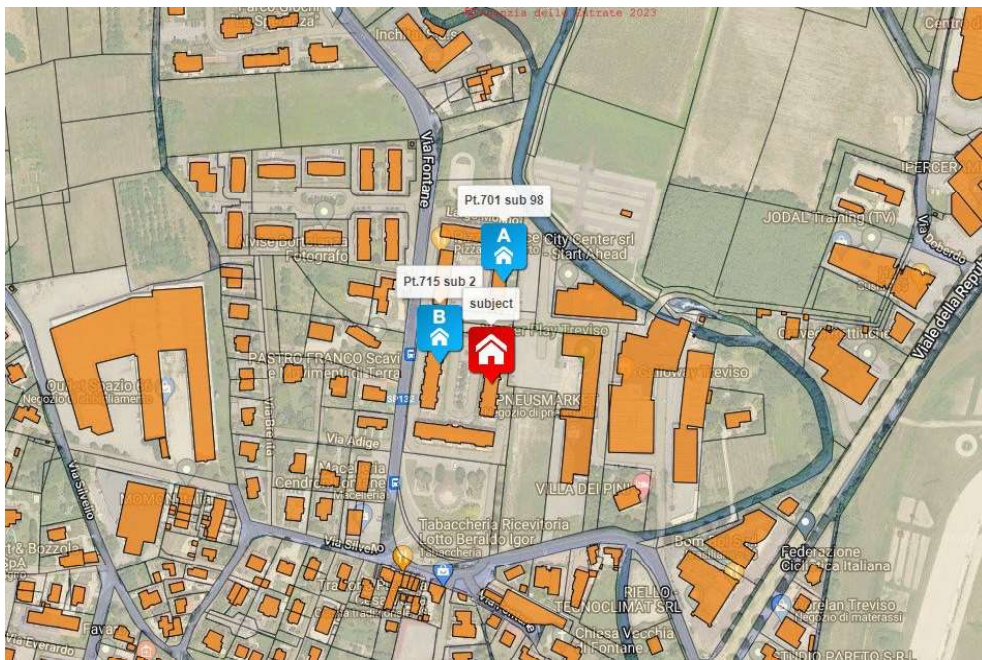
Il valore di mercato del bene completato è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due immobili, siti nel medesimo complesso condominiale, effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



Dario Sossai

geometra



14

- Comparabile A, compravenduto ad € 90.000 il 11.10.2021, rep.3718 a firma del Notaio Giovanna Giopato;
- Comparabile B, compravenduto ad € 100.000 il 31.10.2022, rep.227976 a firma del Notaio Gianluca Forte;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, che riguardano beni facenti parte del medesimo contesto condominiale del subject, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA) ponendo in relazione gli immobili comparabili sopra elencati con l'immobile in oggetto.

Dalla presa visione delle planimetrie allegate agli atti notarili sopra riportati sono state ricavate le caratteristiche superficiali di ogni immobile comparabile, e ad ogni caratteristica è stato attribuito un determinato indice mercantile di ragguaglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di



Dario Sossai

geometra

ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale.

APPARTAMENTO P3-S1			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 90.000,00	€ 100.000,00	
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	64,60	74,20	76,30
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	18,50	20,20	22,70
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	10,00	3,70	14,70

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	1,00		
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	0,40		
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	0,20		
SUP. COMM. [mq]	74,00	83,02	88,32
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 1.216,22	€ 1.204,53	

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 1.204,53	€ 1.204,53
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 481,81	€ 481,81
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 240,91	€ 240,91

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.



Dario Sossai

geometra

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 90.000,00	€ 100.000,00
SUP. PRINCIPALE [mq] [cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera]	€ 14.092,99	€ 2.529,51
SUP. ACCESSORIA [mq] [magazzini, cantine, garage, posti auto coperti]	€ 2.023,61	€ 1.204,53
SUP. TERRAZZE/LOGGE [mq]	€ 1.132,26	€ 2.649,96
PREZZI CORRETTI [€/mq]	€ 107.248,86	€ 106.384,00

16

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il bene da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (0,81%) risulta trascurabile, considerato la variabilità dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto viene stimato pari ad **€ 106.816,43**, che sulla base della propria superficie commerciale corrisponde ad un valore unitario di **€/mq 1.209,43**.



Dario Sossai

geometra

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -10% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -6% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -10% |

Totale percentuale **-26%**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 79.044,15, arrotondato ad € **80.000,00** (ottantamila/00).

In fede

Treviso, lì 12.4.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

