

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 81/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **81/2022**, promossa da:

G.E. dr.ssa P. Torresan

Amco-Asset Management Company S.p.A., con sede legale in Napoli (NA),
rappresentata e difesa dall'avv.to Marialucrezia Turco del Foro di Roma.

C O N T R O

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. Gianni Dotto, libero professionista con Studio in Susegana (TV) - Via Asiago n. 23, a seguito dell'incarico conferito dal G.E. dr.ssa Paola Torresan in data 17.02.2023, 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 11.02.2022 Uff. Giudiziario di Treviso, trascritto in data 16.03.2022 ai nn. 9452/6750 a favore di Amco-Asset Management Company SpA - Napoli, i sigg. [REDACTED]



██████████ risultano intestatari, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Trevignano (TV) in Via Cadore n. 13, condominio "Residence Aurora":
Comune di Trevignano - Catasto Fabbricati - Sez. C Fgl. 2:

- mappale n. 1709 sub. 9, cat. A/2, classe 2, vani 4,5 , p. S1,T.

- mappale n. 1709 sub. 18, cat. C/6 classe 2, mq. 18, p. S1.

QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI (*allegato 1*)

Le suindicate unità immobiliari hanno diritto alla quota proporzionale delle aree e parti comuni dei fabbricati di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Le quote di comproprietà in capo alle unità immobiliari in esecuzione sono specificatamente pari a:

- millesimi di proprietà Condominio Aurora: 67,071

- millesimi di proprietà Lottizzazione La Roggia (depurazione acque reflue):
14,0845.

ACCESSIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub 9 è accessibile dalle aree scoperte comuni di cui ai sub 1 e 4 e dal vano scale comune sub 5; l'autorimessa sub 18 è accessibile dall'interno attraverso il vano scale comune sub 5 che porta al piano interrato, con uscita sull' area di manovra esterna sub 6, dotata di rampa di accesso.

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Trevignano - Fgl. C/2:

- mappale n. 1709 sub 9, Via Cadore piano S1-T - cat. A/2 classe 2, consistenza vani 4,5 , sup. catastale mq. 87, rendita € 360,23.



- mappale n. 1709 sub 18, Via Cadore piano S1 - cat. C/6 classe 2, consistenza mq. 18, sup. catastale mq. 21, rendita € 27,89.

CATASTO TERRENI

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale è censita al fgl. 15 del Comune di Trevignano con il mappale n. 1709, ente urbano di mq. 2.329.

PRECISAZIONI

Il mappale n. 1709 del fgl. 15 Catasto Terreni, è stato originato dalla soppressione ed unificazione dei mappali n. 1547, 1581, 1618.

CONFINI

Catasto Terreni:

- il mappale 1709 del fgl. 15 confina da Nord ed in senso orario con i mappali n. 128, 1633, 446, 1708, 1627, 1798.

Catasto Fabbricati:

- il mappale 1709 sub. 9 al piano terra confina da nord ed in senso orario con: vuoto su sub 6, sub 10, vano scala comune sub 5, sub 8, sub 1;

- il mappale 1709 sub. 9 al piano interrato confina da nord ed in senso orario con: vano scala comune sub 5, sub 14, sub 8;

- il mappale 1709 sub. 18 al piano interrato confina da nord ed in senso orario con: area manovra comune sub 6, sub 19, vano scala sub 5.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ

IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte degli esecutati dei beni immobili è avvenuta per atto di compravendita in data 23.02.2007 n. 31385/14784 di rep. del Notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV), trascritto il 28.02.2007 al



n. 5969 del registro particolare (**allegato 2**).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 16.03.2022 le sotto elencate formalità:

A - TRASCRIZIONI

1- Trascrizione in data 16.03.2022 ai nn. 9452/6750;

a favore: Amco-Asset Management Company SpA - Napoli;

contro: [REDACTED]

titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 11.02.2022 rep. n. 716

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione in data 28.02.2007 ai nn. 9962/2462;

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED]

titolo: ipoteca volontaria in data 23.02.2007 Notaio Marchio Andrea di

Montebelluna (TV).

2 - Iscrizione in data 09.09.2015 ai nn. 25713/4299;

a favore: Illycaffè S.p.A. - Trieste;

contro: [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà;

titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Trieste del 27.07.2012.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Gli immobili in esecuzione sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Residence Aurora" e da cantina-ripostiglio ed autorimessa site al piano interrato.



CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato in località Signoressa del Comune di Trevignano (TV), in Via Cadore, in zona di lottizzazione residenziale relativamente recente (anni 2002-2003) denominata Lottizzazione La Roggia, indicativamente tra le frazioni di Signoressa e Falzè e ad una distanza di m. 3.000 circa dal capoluogo, dove sono ubicati i principali servizi pubblici e privati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale (**allegato 3**), la costruzione dell'immobile condominiale risale agli anni 2004-2006.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il prospetto principale del fabbricato condominiale (sud) è rivolto verso altro fabbricato di simili caratteristiche, il prospetto nord è rivolto verso un'area scoperta, il prospetto ovest verso Via Cadore ed altro fabbricato, analogamente il prospetto est è rivolto verso altro fabbricato.

L'unità immobiliare ha prospicienza principale (ovest) su modesto scoperto di pertinenza.

Tipologia e composizione: il condominio comprende n. 14 unità abitative disposte su due scale ai piani terra e primo, con ripostigli/magazzini ed autorimesse 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 normale.



Disponibilità: l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

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

1709 SUB 9.

LIVELLO DI PIANO: piani terra ed interrato

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso-soggiorno-cucina-pranzo: mq. 25

- loggia: mq. 3,75

- disimpegno: mq. 2,20

- bagno: mq. 5,75

- camera singola: mq. 9

- camera doppia: mq. 14

- porzione di scoperto di pertinenza esclusiva: mq. 26

Superficie utile complessiva (loggia e scoperto esclusi): mq. 56.

Superficie lorda complessiva piano terra (loggia e scoperto esclusi) mq. 67.

L' ALTEZZA dei vani è di m. 2,70.

Le FINITURE risultano di ordinaria fattura, con pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno, bagno e disimpegno, in parquet di legno nelle camere; tinteggiatura delle pareti a tempera, ad esclusione delle pareti del bagno e della zona cottura che hanno rivestimento in piastrelle.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno con finestre e porte-finestra in legno e vetro-camera con vetri satinati. Le porte interne sono ugualmente in legno, la porta tra zona giorno e disimpegno è del tipo a scomparsa, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Impianto di riscaldamento: il riscaldamento è assicurato da caldaia murale a gas metano installata nella loggia, con caloriferi a muro.



Impianto elettrico verosimilmente a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. Il bagno è dotato di lavabo, tazza wc, bidet, vasca con box doccia.

Impianto fognario con recapito finale nel depuratore della lottizzazione.

Esiste anche impianto di climatizzazione a servizio in particolare della zona notte, con split installato nel disimpegno.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE risulta complessivamente normale.

E' PERTINENZA ESCLUSIVA dell'unità abitativa una porzione di area scoperta di mq. 26 circa che si sviluppa sul prospetto ovest ed in parte a nord. L'area è delimitata da manufatto cementizio con recinzione metallica ed è completamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato.

Al PIANO INTERRATO è presente un locale di mq. 29 (altezza m. 2,50) adibito a ripostiglio, accessibile dal vano scala comune attraverso porta metallica di tipo tagliafuoco, dotato di impianto elettrico e finestrella su bocca di lupo. Si fa presente che al momento del sopralluogo il locale era solo parzialmente accessibile in quanto completamente ingombro di armadi, scaffali e materiale vario.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPPALE N. 1709 SUB. 18 (AUTORIMESSA SINGOLA).

Il lotto comprende anche un box auto al piano interrato, di mq. 17,50 di superficie utile e altezza pari a m. 2,50. L'unità immobiliare ha accesso internamente dal vano scala comune che dà sull'area di manovra ed esternamente da rampa sul lato ovest. L'autorimessa è dotata di portone basculante metallico, porta interna di accesso al vano scala di tipo tagliafuoco, impianto elettrico e pavimento in piastrelle di ceramica. Si fa



presente che al momento del sopralluogo il locale era solo parzialmente accessibile in quanto quasi completamente ingombro di armadi, scaffali e materiale vario.

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, l'area su cui insiste il fabbricato condominiale ricade in zona territoriale omogenea residenziale di tipo C2, di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Uff. Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili del lotto (**vedasi allegato 3**):

- Permesso di costruire n. 117/2004 del 05.08.2004 rilasciato a La Nuova Aurora Srl per costruzione di due fabbricati plurifamiliari in lottizzazione La Roggia;

- Permesso di costruire n. 142/2006 del 18.09.2006 - Variante in corso d'opera al PdC n. 117/2004;

- Permesso di agibilità n. 96/2006 del 25.09.2006;

- Autorizzazione n. 022 anno 2006 ad allacciamento in fognatura comunale (Piano di Lottizzazione La Roggia) di acque reflue di origine domestica.

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: la situazione di



fatto delle unità immobiliari in oggetto corrisponde sostanzialmente a quella rappresentata negli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali.

5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale Studio Piovesan, Via Callarga n. 12 - Caerano S. Marco (TV), è emerso che la posizione debitoria a carico degli esecutati nei confronti del condominio Residence Aurora riferita all'esercizio preventivo 2023 ammonta ad € 2.213,55, mentre nei confronti della Lottizzazione La Roggia la posizione debitoria relativa alla depurazione delle acque reflue e riferita al 31.12.2021 ammonta ad € 1.032,44 (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 il seguente *comparabile* di pari categoria catastale (A/2) e simile età (anno 2008), ubicato nella medesima frazione di Signoressa, a circa m. 400 dal *subject*.

- unità abitativa sita al piano terra di Via San Pio X, di superficie commerciale pari a mq. 100, comprese corte esclusiva ed autorimessa di mq. 22, compravenduta a luglio 2019 per un prezzo di € 137.000,00, pari ad un prezzo unitario € 1.370,00/mq. (atto di compravendita del 03.07.2019 rep. 1297 Notaio Pratesi Micaela).

E' stata eseguita inoltre una ricerca dei valori immobiliari O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona OMI E1 (zona suburbana frazioni di Falzè e Signoressa) del Comune di Trevignano, che ha permesso di individuare per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione (unico dato disponibile) prezzi medi unitari di mercato variabili da € 1.100/mq. ad € 1.400/mq., nonché un'ulteriore ricerca relativa ai dati di quattro compravendite avvenute nell'anno 2022 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili di simile categoria ubicati nella medesima zona, che ha permesso di individuare un prezzo medio di € 1.122,00/mq.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui la consistenza, la vetustà e lo



stato di conservazione, si ritiene che al *subject* possa essere attribuito il più probabile valore unitario di € 1.300,00/mq.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - fgl. C/2 - mapp. 1709 sub 9)

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;

Superfici esterne lorde rilevate:

- appartamento piano terra mq. 67 - rapporto mercantile 1,00

- loggia mq. 3,75 - rapporto mercantile 0,35

- scoperto esclusivo mq. 26 - rapporto mercantile 0,10

- ripostiglio al piano interrato mq. 32 - rapporto mercantile 0,50

Superficie commerciale: mq. $(67 \times 1 + 3,75 \times 0,35 + 26 \times 0,10 + 32 \times 0,50) =$
mq. 87.

AUTORIMESSA SINGOLA (Catasto Fabbricati - fgl. C/2 - mapp. 1709 sub 18)

Superficie lorda rilevata: mq. 19 - rapporto mercantile 0,50.

Superficie commerciale: mq. 9,50.

Superficie commerciale complessiva del lotto: mq. 97.



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

€/mq. 1.300,00 x mq. 97 = € 126.100,00

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 126.000,00** in cifra tonda (**EURO CENTOVENTISEIMILA/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:

- 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;
- l'ammontare del debito condominiale.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a **€ 107.000,00 (EURO CENTOSETTEMILA)**.

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata la certificazione notarile (**allegato 4**) con l'indicazione delle formalità pregiudizievoli e della provenienza al ventennio. Si allegano inoltre visure e 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: Amco-Asset Management Company S.p.a., c/o studio legale Avv. Marialucrezia Turco e presso studio legale domiciliatario Avv. Fabrizio Fili, a mezzo rispettive P.E.C.. Debitore: [REDACTED] a mezzo raccomandata postale a.r..

Parte costituita: [REDACTED] [REDACTED] a mezzo P.E.C.. Custode giudiziario: Aste 33, a mezzo P.E.C.).

ALLEGATI: dal n. 1 al n. 7 allegati all' originale.

Susegana (TV), 16.08. 2023

L'esperto stimatore

dr. Gianni Dotto

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

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

