

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n.131/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 131/2023, promossa da:

G.E. dr.ssa P. Torresan

██████████, con sede in Pieve di Soligo, rappresentato e difeso
dall'avv.to Gianni Lorenzetto del Foro di Treviso.

C O N T R O

Esecutato: vedi allegato

Intervenuti: ██████████, con sede legale in Venezia Mestre (VE),
Via Terraglio, 63.

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 01.03.2024, 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 04.04.2023 rep. n. 1878
Uff. Giudiziario di Treviso, trascritto in data 02.05.2023 ai nn. 15720/11271
a favore di ██████████ - Pieve di Soligo (TV), l'ESECUTATO



risulta intestatario, per la quota di 1/1 della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Pieve di Soligo (TV) in Via Papa Luciani:

Comune di Pieve di Soligo - Catasto Fabbricati - Sez. B Fgl. 1:

- mappale n. 1246 sub. 8, cat. A/3, classe 4, vani 2, p. 1.
- mappale n. 1246 sub. 23, cat. C/6 classe 4, mq. 17, p. S1.

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

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

- a- millesimi generali di proprietà: 61,84/1000;
- b- millesimi di proprietà scala A: 125,124/1000;
- c- millesimi manutenzione ordinaria: 61,84/1000;
- d- millesimi spese fisse di riscaldamento: 65,00/1000;
- e- millesimi spese amministrative: 61,84/1000.

ACCESSIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub 8 è accessibile da E. Salvioni attraverso vano scale comune; l'autorimessa sub 23 è accessibile esternamente da rampa comune.

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Pieve di Soligo - Sez. B Fgl. 1:

- mappale n. 1246 sub 8, Via Papa Luciani piano 1 - cat. A/3 classe 4, vani 2, sup. cat. totale mq. 42, rendita € 144,61.
- mappale n. 1246 sub 23, Via Papa Luciani piano S1 - cat. C/6 classe 4, mq. 17, rendita € 40,39.



CATASTO TERRENI

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale corrisponde al mappale 1246 del foglio 9 del Catasto Terreni.

CONFINICatasto Terreni:

- il mappale 1246 del fgl. 9 confina da Nord ed in senso orario con Via E. Salvioni, mappali 1266, 1268, 1248, 670, 1141, Via Papa Luciani.

Catasto Fabbricati:

- il mappale 1246 sub. 8 al piano primo confina con affaccio su scoperto, corridoio comune, altre unità immobiliari stessa destinazione;

- il mappale 1246 sub. 23 al piano interrato confina con rampa comune, altre unità immobiliari stessa destinazione.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ**IMMOBILIARE****TITOLO DI PROVENIENZA**

L'acquisizione da parte dell'esecutato dei beni immobili è avvenuta per atto di compravendita in data 13.10.2005 n. 191044/18253 di rep. del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, trascritto il 03.11.2005 ai nn. 49200/29339 (*allegato 2*).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (*allegato 4*)

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 09.05.2023 le sotto elencate formalità:

A - TRASCRIZIONI

1- Trascrizione in data 19.02.1982 ai nn. 3842/3312;

a favore: [REDACTED] e [REDACTED];



contro: ██████████ - Conegliano (TV);

titolo: compravendita ai rogiti notaio Marino Broli di Conegliano (TV), rep. 32530/6996 del 21.01.1982.

2- Trascrizione in data 03.11.2005 ai nn. 49200/29339;

a favore: ESECUTATO;

contro: ██████████ e ██████████;

titolo: compravendita ai rogiti notaio Antonio Gagliardi di Pieve di Soligo (TV), rep. 191044/18253 del 13.10.2005.

3- Trascrizione in data 24.07.2012 ai nn. 22941/16864;

a favore: ██████████ - Pieve di Soligo (TV);

contro: ESECUTATO;

titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 02.07.2012 rep. n. 1344 Tribunale di Treviso.

4- Trascrizione in data 21.09.2012 ai nn. 28365/20755;

a favore: ██████████ - Padova;

contro: ESECUTATO;

titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 03.07.2012 rep. n. 1311/2012 Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV).

5- Trascrizione in data 02.05.2023 ai nn. 15720/11271;

a favore: ██████████ - Pieve di Soligo (TV);

contro: ESECUTATO;

titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 04.04.2023 rep. n. 1878 Ufficiale Giudiziario di Treviso.

B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione in data 03.11.2005 ai nn. 49201/11694;



a favore: ██████████ - Milano;

contro: ESECUTATO;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rep. 191045/18254 in data 13.10.2005 notaio A. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV).

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Gli immobili in esecuzione sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano primo di un fabbricato condominiale denominato "Mageco" e da un'autorimessa singola con ripostiglio al piano interrato.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato a Pieve di Soligo, in Emilia Salvioni, specificatamente in corrispondenza dell'incrocio tra questa e Via Papa Luciani, in zona a carattere residenziale posta a breve distanza (m. 600 circa) dal centro del capoluogo.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale (*allegato 3*), la costruzione dell'immobile condominiale risale agli anni 1979-1981.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il fabbricato condominiale è dotato di due ingressi su Via Salvioni e su Via Gentileschi e prospetta sia su Via Papa Luciani sia su un vialetto pedonale che collega Via Salvioni con Via Gentileschi.

L'unità immobiliare ha prospicienza su tale vialetto.

Tipologia e composizione: il condominio comprende n. 16 unità immobiliari disposte su due scale e due piani fuori terra, con altrettanti box 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 mediocre.

Disponibilità: l'immobile risulta occupato dal sig. ██████████ con contratto di locazione (**allegato 7**) stipulato in data 21.01.2020 e scadenza 21.01.2024, con rinnovo tacito di 4 anni ed eventuale disdetta 6 mesi prima della scadenza. Il canone stabilito è di € 50,00 mensili (€ 600,00 annui).

Il valore locativo OMI per zona centrale (B1) del Comune di Pieve di Soligo varia da 3,9 a 5,5 €/m²/mese per abitazioni civili e da 3 a 4,2 €/m²/mese per autorimesse. Considerando i valori minimi (viste le caratteristiche delle unità in oggetto) e la superficie catastale, si ottiene:

€ 3,9 x m² 42 = € 163,9 mensili (abitazione)

€ 3 x m² 17 = € 51 mensili (abitazione)

Probabile valore locativo delle unità in oggetto: € 214,9.

Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 Codice Civile il canone pattuito risulta quindi inferiore di 1/3 rispetto al probabile canone di mercato.

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

1246 SUB. 8

LIVELLO DI PIANO: piano primo

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso: mq. 6,80
- bagno: mq. 5,80
- soggiorno-pranzo con angolo cottura: mq. 23,20



- poggiolo: mq. 4,30

Superficie utile complessiva (poggiolo escluso): mq. 35,80

L' ALTEZZA dei vani è di m. 2,70, l'ALTEZZA del poggiolo è di m. 2,44.

Le FINITURE risultano di ordinaria fattura, con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali, tinteggiatura delle pareti a tempera, ad esclusione del bagno e dell'angolo cottura che hanno rivestimento in piastrelle. Il poggiolo è dotato di controsoffittatura in legno.

L'unico serramento esterno è costituito da avvolgibile, con finestra e porta-finestra in legno e vetro-camera; anche il poggiolo è dotato di serramento esterno rappresentato da tre finestre di cui una ad anta-ribalta. La porta del bagno ed il portoncino d'ingresso sono ugualmente in legno.

Impianto di riscaldamento: il riscaldamento è centralizzato a gas metano, con n. 3 caloriferi a muro.

Impianto elettrico verosimilmente non a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. Il bagno (cieco) è dotato di lavabo, wc, bidet, angolo doccia ed attacchi per lavatrice.

Impianto fognario con recapito finale in rete pubblica.

Si evidenzia uno STATO DI CONSERVAZIONE mediocre in particolare per la presenza di segni di umidità e muffe su pareti e soffitti. Complessivamente mediocre anche lo stato di conservazione del fabbricato condominiale.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPPALE N. 1246 SUB. 23 (AUTORIMESSA SINGOLA).

Il lotto comprende un box auto al piano interrato, di mq. 13 ed altezza pari a m. 2,60 circa, accessibile solo esternamente da rampa ed area manovra



comune. Il box è dotato di portone basculante metallico, impianto elettrico, pavimento in battuto di cemento ed anche di un vano separato di mq. 2,80 ad uso ripostiglio. Si segnala che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era quasi completamente ingombra di rifiuti 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 vigente, l'area su cui insiste il fabbricato condominiale ricade in zona territoriale omogenea di tipo C2 – Zone di espansione per nuovi complessi edilizi.

PRATICHE EDILIZIE

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

- Concessione edilizia n. 12 del 05.01.1979 rilasciata a ditta [REDACTED] per edificio a più appartamenti;
- Permesso di abitabilità n. 12/1979 del 28.05.1981;
- Autorizzazione scarico in rete fognaria comunale del 07.08.1991.

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 che la situazione di fatto degli immobili in oggetto corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e nelle planimetrie catastali.



5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale [REDACTED]

[REDACTED], Via Vittorio Veneto n. 26/11 - Pieve di Soligo,

è emerso che la posizione debitoria a carico dell'esecutato (e del conduttore)

nei confronti del condominio riferita all'esercizio 2021-2022 ammonta a

quanto segue (vedasi **allegato 1**):

- saldo consuntivo esercizio 2022-2023: - € 26.314,23 a carico esecutato;

- € 3.104,41 a carico del conduttore.

- Saldo consuntivo esercizio 2023-2024: - € 29.329,59 a carico esecutato;

- € 3.787,41 a carico del conduttore.

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/3) ubicato in immobile condominiale a confine del *subject*, compravenduto nel mese di maggio 2023 ad un prezzo di € 65.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di € 1.000/mq.

E' stata eseguita inoltre una ricerca dei valori immobiliari O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona OMI B1 (centrale) del Comune di Pieve di Soligo, che ha permesso di individuare per abitazioni civili in normale stato di conservazione prezzi medi unitari di mercato variabili da € 950/mq. ad € 1.350/mq., nonché un'ulteriore più ampia ricerca relativa ai dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili di categoria A/2 ed A/3 ubicati nella medesima zona centrale, che ha permesso di individuare un prezzi unitari variabili da € 471/mq. ad € 1.033/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 stima che, per confronto con il comparabile che presenta minore vetustà e migliore stato di conservazione, al *subject* possa essere attribuito il più probabile valore unitario di € 850,00/mq.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - sez. B fgl. 1 - mapp. 1246 sub 8)

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 primo mq. 41 - rapporto mercantile 1,00
- poggolo coperto e chiuso mq. 5 - rapporto mercantile 0,80

Superficie commerciale: mq. $41 \times 1 + 5 \times 0,80 =$ mq. 45

AUTORIMESSA SINGOLA (Catasto Fabbricati - sez. B fgl. 1 - mapp. 1246 sub 23) **comprensiva di ripostiglio**

Superficie lorda rilevata: mq. 18 - rapporto mercantile 0,50.

Superficie commerciale: mq. 9.

Superficie commerciale complessiva del lotto: mq. 54.

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

€/mq. 850,00 x mq. 50 = € 45.900,00.

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato



del lotto pari a € 46.000,00 in cifra tonda (EURO QUARANTASEMILA/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 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 € 40.000,00 (EURO QUARANTAMILA/00).

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegato il certificato ipotecario (*allegato 4*) con l'indicazione delle formalità pregiudizievoli e della provenienza. 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. Considerate le caratteristiche dell'immobile è comunque verosimile ipotizzare una classe energetica F o G.

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: ██████████, c/o studio legale Avv. Gianni Lorenzetto, a mezzo P.E.C.. Intervenuto: ██████████ ██████████ c/o studio legale Avv. Casamorata e Vandini, a mezzo P.E.C.. Debitore ESECUTATO (residente all'estero), c/o Cancelleria



Esecuzioni Immobiliari, a mezzo Email. Custode giudiziario: Aste 33

Srl, a mezzo P.E.C.).

ALLEGATI: dal n. 1 al n. 9 allegati all' originale

Istrana (TV), 05.09. 2024

L'esperto stimatore

dr. Marcello Tonello

TONELLO MARCELLO
2024.09.23 10:39:11
CN=TONELLO MARC
CE.ITN.158
O=CONIFA
2.5.4.11=N.3scr.158
DOTTORE AGRONOMO
RSA/2046516
TONELLO

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
2. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
3. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)
4. CERTIFICATO IPOTECARIO
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. CONTRATTO DI LOCAZIONE
8. NOMINATIVO ESECUTATO
9. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

