

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 396/2020

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **396/2020**, promossa da:

G.E. dr.ssa P. Torresan

FINO 1 Securitisation S.r.l., con sede legale in Milano (MI), rappresentata e difesa dall'avv.to Federico Scanferlato del Foro di Treviso.

C O N T R O

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti:

Avv. Giovanni Albanese, Via Cesare Battisti, 42 - San Donà di Piave (VE).

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 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 05.11.2020 rep. n. 5325



Uff. Giudiziario di Treviso, trascritto in data 28.12.2020 ai nn. 44327/30467

a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. - Milano, i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] risultano intestatari, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Caerano San Marco (TV) in Via Padova n. 11, condominio "Condor":

Comune di Caerano San Marco - Catasto Fabbricati - Fgl. 8:

- mappale n. 469 sub. 7, cat. A/2, classe 2, vani 4, p. 1.

- mappale n. 470 sub. 12, cat. C/6 classe 3, mq. 12, 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, ed in particolare sui:

- mapp. 1473 su 4 - piano T - B.C.N.C. area scoperta di mq. 506 comune al mappale 469 sub 2, dal sub 7 al 31 e sub 38, 39, 40, 42;

- mapp. 1473 su 5 - piano T - B.C.N.C. area scoperta di mq. 2126 comune al mappale 469 sub 2, dal sub 7 al 31 e sub 38, 39, 40, 42.

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

- millesimi di proprietà: 23,20.

- millesimi scale (scala 2): 82,96.

- millesimi tabella 9 (fosse perdenti e biologiche, condotti acque, ecc.): 33,66.

ACCESSIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub 7 è accessibile dall'area scoperta comune di cui al mappale 1473 del Catasto Terreni attraverso vano



scale comune; l'autorimessa sub 12 è accessibile dall'interno attraverso il vano scale comune che porta al piano interrato con uscita sull' area di manovra comune esterna, oppure da rampa comune.

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Caerano San Marco - Fgl. 8:

- mappale n. 469 sub 7, Via Padova n. 11/3 piano 1 - cat. A/2 classe 2, vani 4, sup. cat. totale mq. 84, rendita € 423,49.
- mappale n. 470 sub 12, Via Padova piano S1 - cat. C/6 classe 3, mq. 12, rendita € 40,28.

PRECISAZIONI

Manca l'elaborato planimetrico dei mappali 469 e 470 per una precisa individuazione dei subalterni del condominio, in particolare quelli relativi alle parti comuni del fabbricato.

CATASTO TERRENI

L'area coperta sulla quale insiste il fabbricato condominiale è censita al fgl. 8 del Comune di Caerano San Marco con il mappale n. 469, mentre la porzione occupata da autorimesse e posti auto coperti corrisponde al n. 470. L'area scoperta di pertinenza del condominio corrisponde al mappale n. 1473.

PRECISAZIONI

Il mappale n. 1473 del fgl. 8 Catasto Terreni, ente urbano di totali mq. 2.632, è stato originato dalla soppressione ed unificazione dei mappali n. 393, 464, 467, 468.

CONFINI



titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 24.02.2010 rep. n. 687

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

2- Trascrizione in data 28.12.2020 ai nn. 44327/30467;

a favore: Fino 1 Securitisation Srl - Milano;

contro: [REDACTED]

titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 05.11.2020 rep. n. 5325

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione in data 06.03.2006 ai nn. 10607/2614;

a favore: Unicredit Banca S.p.A. - Bologna (BO);

contro: [REDACTED]

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rep. 45759/6763 in data

23.02.2006 Notaio Barone Graziella di Cornuda (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 "Palazzo Condor" e da autorimessa al piano interrato.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato in Comune di Caerano San Marco (TV), in Via Padova, in corrispondenza dell'intersezione a rotonda tra le strade provinciali 667 "di Caerano" e 248 "Schiavonesca-Marosticana", ad una distanza di m. 600 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 1972-1974.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il prospetto principale del fabbricato condominiale (ovest) è rivolto verso Via Padova e verso scoperto adibito a parcheggio, il prospetto nord è rivolto verso Via Monte Grappa, i prospetti sud ed est verso altri fabbricati.

L'unità immobiliare ha prospicienza principale (nord-ovest) sullo scoperto.

Tipologia e composizione: il condominio comprende n. 8 esercizi commerciali al piano terra e n. 18 unità abitative disposte su due scale ai piani primo e secondo, con ripostigli/magazzini, box e posti auto coperti 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 dagli esecutati.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA DI CUI AL MAPPALE N. 469 SUB. 7

LIVELLO DI PIANO: piano primo

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso-soggiorno-pranzo: mq. 25
- balcone: mq. 21
- disimpegno: mq. 9,50
- bagno: mq. 5,00



- camera singola: mq. 9

- camera doppia: mq. 14,50

Superficie utile complessiva (balcone escluso): mq. 63.

Superficie lorda complessiva piano primo (balcone escluso) mq. 73.

L' ALTEZZA dei vani è di m. 2,80.

Le FINITURE risultano di ordinaria fattura, con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali, in cemento nel balcone; tinteggiatura delle pareti a tempera, ad esclusione del bagno e dell'angolo cottura che hanno rivestimento in parte in piastrelle.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica con finestre e porte-finestra in legno con vetro-camera. Le porte interne sono ugualmente in legno, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Impianto di riscaldamento: il riscaldamento è assicurato da caldaia a gas metano installata nel balcone, con caloriferi a muro.

Impianto elettrico verosimilmente non a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. Il bagno è dotato di lavabo, tazza wc, bidet, box doccia. La lavatrice è installata nel disimpegno.

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

Si evidenzia uno STATO DI CONSERVAZIONE complessivamente mediocre per la presenza di umidità sulle pareti esposte a nord e con necessità di manutenzione in particolare dei serramenti esterni.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPPALE N. 470 SUB. 12 (AUTORIMESSA SINGOLA).



Il lotto comprende anche un box auto al piano interrato, di mq. 11 di superficie utile e altezza pari a m. 3,10. L'unità immobiliare ha accesso attraverso il vano scala comune che dà sull'area di manovra scoperta ed attraverso rampa sul lato sud. L'autorimessa è dotata di portone basculante metallico, con pavimento, soffitto e parete di fondo in cemento grezzo, le pareti laterali sono in pannello tipo sandwich. Non è presente impianto elettrico.

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 D3 - zone commerciali e terziarie di completamento, di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche Operative.

PRATICHE EDILIZIE

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

- Licenza n. 21/72 del 25.03.1972 per costruzione di fabbricato ad uso appartamenti e negozi;
- Permesso di abitabilità n. 21/72 del 30.07.1974 per appartamenti e loro accessori;
- Concessione edilizia n. 72021 del 28.06.1994 prot. 94/3494 per ristrutturazione interna di abitazione, rilasciata a Noal Ersilia e Rimensi Leonardo.

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 non corrisponde del tutto a quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alle pratica edilizia n. 72021 del 1994 e nella planimetria catastale. La difformità riguarda la posizione della porta interna di comunicazione tra soggiorno e disimpegno. Tale difformità può essere sanata con pratica edilizia e catastale dal costo presunto di € 1.500,00 per onorari professionali ed oneri burocratici.

- Per quanto riguarda il box auto, la ricerca eseguita presso gli archivi comunali non ha permesso di riscontrare pratiche edilizie specifiche riguardanti l'unità immobiliare, trovando comunque riscontro in altre pratiche riguardanti il fabbricato condominiale della presenza del corpo edilizio separato (mappale 470) comprendente anche l'unità in oggetto.

5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale geom. Gallina Paolo, Via S. Pellico n. 54/3 - Montebelluna (TV), è emerso che la posizione debitoria a carico degli esecutati nei confronti del condominio riferita all'esercizio 2021-2022 ammontava ad € 7.627,79 (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 di pari età, in quanto ubicato nel medesimo fabbricato condominiale:

- unità abitativa sita al piano 2 di Via Padova n. 11, di superficie commerciale pari a mq. 85, compreso box di mq. 12 al piano interrato, compravenduta a dicembre 2022 per un prezzo di € 80.000,00, pari ad un prezzo unitario € 941,00/mq. (atto di compravendita del 22.12.2022 rep. 65876/20439 Notaio Graziella Barone)

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 Caerano San Marco, che ha permesso di individuare per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione (unico dato disponibile) prezzi medi unitari di mercato variabili da € 1.050/mq. ad € 1.350/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 € 885/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 € 950,00/mq.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - fgl. 8 - mapp. 469 sub 7)

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 terra mq. 73 - rapporto mercantile 1,00

- balcone mq. 21 - rapporto mercantile 0,30

Superficie commerciale: mq. $73 \times 1 + 21 \times 0,30 =$ mq. 79.

AUTORIMESSA SINGOLA (Catasto Fabbricati - fgl. 8 - mapp. 470 sub 12)

Superficie lorda rilevata: mq. 12 - rapporto mercantile 0,25 (unità non comunicante).

Superficie commerciale: mq. 3.

Superficie commerciale complessiva del lotto: mq. 82.

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

€/mq. 950,00 x mq. 82 = € 77.900,00

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 78.000,00** in cifra tonda (**EURO SETTANTOTTOMILA/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;

- l'ammontare del debito condominiale;

- 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 € 65.000,00 (EURO SESSANTA-CINQUEMILA).

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. Per confronto con altri appartamenti ubicati nel medesimo immobile, l'unità si colloca verosimilmente in classe energetica F.

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Fino 1 Securitisation S.r.l., c/o studio legale Avv. Federico Scanferlato, a mezzo P.E.C.. Debitore: ██████████ ██████████ a mezzo raccomandata postale a.r..

Intervenuto: Avv. Giovanni Albanese, a mezzo P.E.C.. Custode giudiziario: I.V.G. Treviso, a mezzo P.E.C.).

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

Susegana (TV), 27.02. 2023

L'esperto stimatore

dr. Gianni Dotto

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

DOTTO GIANNI
2023.04.12 16:11.53
CN=DOTTO GIANNI
CERT SEZ. A
O=CONAF TV
254115N JSGR 173
DOTTORE GIANNI
GIANNI
PSA/2023/173



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

