TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI | ***Es. Imm. n. 165/2017***

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **165/2017**, promossa da: | ***G.E. dr. M. Saran***

Unicredit S.p.A., con sede legale in Roma (mandataria: DoBank S.p.A., con sede legale in Verona) - rappresentata e difesa dall'Avv. Lucia Cescato del Foro di Treviso.

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. Bolzonello Gino, libero professionista con studio in Montebelluna (TV) - Via Perer n. 19, a seguito della nomina conferita dal G.E. dr. Marco Saran un data 08.02.2019, venivano assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. C.P.C. e al D.L. n. 83/2015, secondo le istruzioni allegate al verbale di giuramento.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 2678 dell'anno 2017, trascritto a Treviso in data 24.07.2017 ai nn. 13630/9530, il [redacted] risulta intestatario, per l'intero del diritto di piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Roncade (TV), frazione San Cipriano, Via G. Marconi n. 53:

Comune di Roncade - Catasto Fabbricati - sez. C foglio 8:

- mappale n. 35 sub. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, piano T-1.

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606d37323af6

ACCESSIBILITÀ

Il suindicato immobile ha accesso diretto ed indipendente da Via G. Marconi.

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 l'immobile oggetto di esecuzione si propone la formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Roncade- foglio C/8 (foglio 34 in Catasto Terreni):

- mappale n. 35 sub. 2, Via Guglielmo Marconi n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, sup. catastale mq. 139, rendita € 354,29.

CONFINI

Catasto Terreni:

il mappale n. 35 del foglio 34, ente urbano di ha 0.03.64, confina da Nord ed in senso orario con i mappali nn. 215, 216, Via Marconi.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte dell'esecutato del suddetto immobile è avvenuta per atto di compravendita in data 19/06/2006 n. 94.372 di rep. del Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso ***(allegato n. 1)***.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

A carico dell'immobile sopra individuato risultano a tutto il 24.04.2017, data di trascrizione del pignoramento, le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

A - TRASCRIZIONI

1- ***Trascrizione n. 13630/9530 in data 24/07/2017***

a favore: Unicredit Banca S.p.A. con sede in Roma;

contro: [redacted] a titolo: *verbale di pignoramento immobiliare* rep. n. 2678 anno 2017 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione n. 30530/7731 in data 20/06/2006

a favore: Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna, Agenzia di Casale sul Sile (TV), a titolo: *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario* in data 19/06/2006 rep. n. 94.373 del Notaio Enrico Fumo;

contro: [redacted]

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

L'immobile in esecuzione è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo disposta su due piani (piano terra e piano primo), con piccolissimo scoperto di pertinenza.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato a Roncade (TV), frazione di San Cipriano, in Via G. Marconi n. 53; i servizi pubblici e privati sono ubicati nel centro della frazione distante circa m. 900 e presso il capoluogo distante circa m. 2.500.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Unità abitativa

Epoca di costruzione: la costruzione dell'immobile risale a prima del 01/09/1967. Secondo le schede di censimento degli edifici di interesse

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc6066637323af6

storico-testimoniale allegate al Piano degli Interventi, l'impianto originario del fabbricato nel suo complesso risale all'800.

Prospicienza dell'unità immobiliare: il prospetto principale (ovest) è rivolto verso Via Marconi, il prospetto est verso fabbricato industriale.

Tipologia e composizione.

L'unità immobiliare è articolata su due piani:

- piano terra costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno con vano scale e sottoscala, bagno, scoperto esclusivo;
- piano primo costituito da: ampio disimpegno con vano scale, due camere doppie, stanza da lavoro, ripostiglio.

Il GRADO DI FINITURA dell'immobile nel suo complesso è da considerarsi mediocre per quanto riguarda materiali e soluzioni impiegate, in rapporto ad epoca di costruzione e tipologia.

DISPONIBILITÀ: al momento del sopralluogo (accesso forzoso eseguito con assistenza di idoneo artigiano e presenza della forza pubblica) l'immobile risultava libero, ma con evidenti segni di recente occupazione (vestiario ed oggettistica varia presenti nei diversi locali).

La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate (***allegato n. 2***) ha permesso di individuare la presenza di tre contratti di locazione:

1. contratto stipulato in data 05/06/2015 registrato il 05/06/2015, durata fino al 07/06/2016;
2. contratto stipulato in data 17/09/2016 registrato il 21/09/2016, durata fino al 16/09/2017;
3. contratto stipulato in data 28/08/2017 registrato il 12/09/2017, durata fino al 16/09/2018.

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3bcc606e37323af6

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA.

LIVELLO DI PIANO: piano terra e primo

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie calpestabile)

Piano terra:

- ingresso-soggiorno: mq 24,75
- cucina: mq 13,80
- disimpegno con sottoscala: mq 6,05
- bagno mq. 7,60
- scoperto mq. 8,08

Piano primo:

- disimpegno: mq. 7,80
- camera 1: mq. 14
- camera 2 con balconcino: mq. 14,53
- stanza lavoro mq. 10,98
- ripostiglio mq. 7,41

Superficie utile complessiva mq. 107 circa.

Superficie lorda complessiva mq. 138 circa.

L' ALTEZZA media dei vani al piano terra è di m. 2,50, al piano primo è di m. 2,85. L'altezza del bagno è di m. 2,75.

Le FINITURE risultano di modesta fattura. Si segnalano: tinteggiatura a tempera alle pareti, con esclusione del bagno e parte della cucina che hanno rivestimento in piastrelle a 2/3 di altezza. In una camera una parete è rivestita con carta da parati decorata. I soffitti dei vani al piano primo, ad eccezione del ripostiglio, e del soggiorno sono perlinati. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di ceramica, del piano primo in legno. Il disimpegno al piano

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

terra ha soffitto con travi in cemento precompresso a vista. I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in PVC sul fronte strada e in legno sul retro, con finestre in legno e vetrocamera, ad eccezione dei vani sul retro al primo piano che hanno finestre in alluminio e vetro semplice. In alcuni fori finestra sono inoltre presenti tende veneziane e zanzariere. Le porte interne sono in legno, la porta di ingresso in legno e vetro con controporta in alluminio e vetro. La porta che dal bagno dà sullo scoperto è in ferro e priva di serratura. Si segnala inoltre la presenza di un caminetto in soggiorno.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE è da considerarsi nel complesso mediocre, avendo riscontrato in sede di sopralluogo, tra l'altro, tracce diffuse di umidità soprattutto nei vani del piano terra, con intonaci scrostati. L'unità necessita sicuramente di interventi atti ad assicurare un adeguato isolamento termo-acustico ed altri interventi in particolare a carico dell'impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento: costituito da caloriferi a muro presenti in tutti vani, con caldaia a gas metano nel disimpegno al piano terra.

Impianto elettrico: in precarie condizioni di manutenzione, non a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. Il bagno è dotato di vasca idromassaggio, lavabo, bidet e tazza.

Impianto fognario con recapito finale in fognatura pubblica.

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Roncade è emerso che non esistono pratiche edilizie riguardanti il fabbricato individuato al Nuovo Catasto Fabbricati di Roncade Sez. C Foglio 8 mappale n. 35 sub. 2 (vedasi allegato **n. 3**)

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente strumento urbanistico comunale (3^ variante al Piano degli Interventi), l'area su cui insiste l'immobile è assegnata alle Zone agricole non integre, per le quali l'art. 43 delle Norme Tecniche Operative detta le condizioni per eventuali interventi su fabbricati esistenti. Da notare anche che l'unità immobiliare è parte di un fabbricato parzialmente sottoposto a grado di protezione ai sensi dell'art. 20 delle N.T.O., con relativa scheda di cui all'allegato A alle Norme medesime.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE

In merito alla conformità urbanistica, come già specificato non è presente agli atti del Comune alcuna documentazione utile al fine di verificare eventuali irregolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Dal punto di vista CATASTALE, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alle planimetrie del Catasto Fabbricato prodotte in allegato (***vedasi allegato n. 4***):

- al piano terra non esiste la porta di comunicazione tra cucina e retrostante disimpegno;
- al piano terra non esiste il muro di suddivisione tra ingresso e soggiorno, sostituito da un muretto, inoltre il soggiorno è diviso in due parti da un elemento architettonico ad arco con muretto;
- al piano primo non esiste un foro finestra nel disimpegno-vano scale.

Per le suddette difformità occorre presentare a firma di tecnico abilitato pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura Docfa, per la quale si indica un costo approssimativo di € 2.000,00.

5 - PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito estimativo. 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 di mercato praticati per beni simili. In particolare (***vedasi allegato 5***) sono stati presi in esame tre comparabili, simili per tipologia, epoca di costruzione e soprattutto ubicazione.

Comparabile 1: casa di abitazione ante 1967, ubicata in Via G. Marconi a circa m. 700 dal *subject*, disposta al piano terra e primo con cantina e portico, superficie commerciale complessiva mq. 178, compravendita in data 02.11.2016, prezzo di compravendita € 120.000,00, prezzo unitario € 674,00/mq.

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc6066637323af6

Comparabile 2: casa di abitazione ubicata in Via San Pio X a circa 200 metri dal *subject*, disposta al piano terra e primo, dotata di garage, superficie commerciale complessiva mq. 139, compravendita in data 18.06.2018, prezzo di compravendita € 70.000,00 , prezzo medio unitario € 504,00/mq.

Comparabile 3: casa di abitazione ante 1967 ubicata in Via Stradazza a circa 600 metri dal *subject*, disposta su due piani fuori terra, dotata di garage, superficie commerciale complessiva mq. 215, compravendita in data 31.07.2018, prezzo di compravendita € 100.000,00, prezzo medio unitario € 465,00/mq.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui la consistenza, l'ubicazione, l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione, si ritiene che il *subject,* possa essere confrontato in particolare con il comparabile n. 2, con attribuzione di una quotazione unitaria pari a € 400/mq., considerando la mancanza di garage e la difficoltà di parcheggio su suolo pubblico.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - sez. C fgl. 8 - mapp. n. 35 sub 2).

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

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

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:

- unità abitativa piano primo e piano secondo : mq. 138

  rapporto mercantile: 1,00

- area scoperta di pertinenza esclusiva: mq. 8

  rapporto mercantile: 0,10

- a dedurre: vano scale mq. 3 (*per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale*).

Superficie commerciale del lotto: mq. (138 + 8 x 0,1 – 3) **= mq. 136.**

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

€/mq. 400 x mq. 136 = € 54.400,00.

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 54.400,00** in cifra tonda (**EURO CINQUANTA-QUATTROMILA**).

6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- mediocre stato di conservazione, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria, impianto elettrico ed isolamento termoacustico

Firmato Da: BOLZONELLO GIN© Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

in particolare;

- necessità di aggiornamento catastale;
- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a **€ 43.500,00 (EURO QUARANTATREMILA-CINQUECENTO).**

7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata agli atti la certificazione notarile con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (***allegato 6***). Si allegano inoltre le planimetrie catastali (***allegato 4)***.

8 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito alla classificazione energetica dell'unità ad uso abitativo, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà prodotto Attestato di Prestazione Energetica. Verosimilmente l'unità immobiliare è da assegnare alla classe energetica G.

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Unicredit Banca S.p.A., c/o studio legale avv. Lucia Cescato, a mezzo P.e.c.. Debitore: sig. [redacted], a mezzo raccomandata postale r.r.. Custode giudiziario: dr. Gianni Pretto, a mezzo raccomandata postale r.r.).

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

Montebelluna (TV), 16 agosto 2019

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - TREVISO - Dott. GINO BOLZONELLO N. 84 ALBO

L'esperto stimatore

dr. Gino Bolzonello

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
2. RICERCA CONTRATTI DI LOCAZIONE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE
3. COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNE DI RONCADE
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5. SCHEDE DEI COMPARABILI
6. CERTIFICATO NOTARILE
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Firmato Da: BOLZONELLO GINO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3dcc606c37323af6