

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 453/2021

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 453/2021, promossa da:

G.E. dr.ssa C. Di Tullio

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

C O N T R O

Epale Peter, nato in Camerun il 10.05.1968 e residente a Nervesa della
Battaglia (TV), Via Francesco Vezzi n. 18 int. 7.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. Gino Bolzonello, libero professionista con Studio in
Montebelluna (TV) - Via Perer n. 19, a seguito dell'incarico conferito dal
G.E. dr.ssa Clarice Di Tullio in data 07.07.2022, 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 19.10.2021 Uff.
Giudiziario di Treviso, trascritto in data 05.11.2021 ai nn. 44715/30907 a
favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. - Napoli (NA), il sig.
Epale Peter risulta intestatario per la piena proprietà dell'intero dei seguenti
beni immobili ubicati nel Comune di Nervesa della Battaglia (TV) in Via



Francesco Vezzi n. 18, condominio "Residence Bidasio":

Comune di Nervesa della Battaglia - Catasto Fabbricati - Sez. C Fgl. 5:

- mappale n. 573 sub. 153, cat. A/2 classe 2, vani 4, p. 1.

- mappale n. 573 sub. 17, cat. C/6 classe 3, mq. 20, p. S1.

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

Le quote di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile in capo alle unità immobiliari in esecuzione sono pari a:

- millesimi generali: 14,04/1000 per l'appartamento, 2,05/1000 per il garage;

- millesimi blocco A: 108,56/1000 per l'appartamento, 16,00/1000 per il garage;

- millesimi interrato: 12,64/1000 per il garage;

- millesimi scale blocco A: 118,94/1000 per l'appartamento, 13,70/1000 per il garage.

ACCESSIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub 153 è accessibile da Via Francesco Vezzi attraverso vano scale comune sub 29; l'autorimessa sub 17 è accessibile internamente attraverso il sub 29 ed esternamente attraverso il sub 2 (rampa e corsia di manovra comune).

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune Nervesa della Battaglia - Sez. C Fgl. 5:

- mappale n. 573 sub 153, Via Priula piano T - cat. A/2 classe 2, vani 4, rendita € 320,20.

- mappale n. 573 sub 17, Via Priula piano S1 - cat. C/6 classe 3, mq. 20, rendita € 43,38.



PRECISAZIONI

L'ubicazione catastale non corrisponde a quella effettiva: gli immobili sono in realtà ubicati in Via Francesco Vezzi, inoltre il sub 153 è al piano primo e non al piano terra.

CATASTO TERRENI

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato condominiale è censita al fgl. 24 del Comune di Nervesa della Battaglia con il mappale n. 573, ente urbano di Ha 00.84.71.

PRECISAZIONI

La costituzione del mappale n. 573 del fgl. 24 Catasto Terreni ha determinato la soppressione o variazione dei mappali n. 427, 428, 429, 430, 431, 432, 567, 569, 571.

CONFINI

Catasto Terreni:

il mappale 573 del fgl. 24 confina da Nord ed in senso orario con i mappali n. 115, 588, 589, 570, 586, 587, 564, 197, 198, 199, 210, 211, 598, 597.

Catasto Fabbricati:

sulla base dell'elaborato planimetrico prot. TV0376472 del 29.10.2004, il mappale 573 sub. 153 al piano primo confina da nord ed in senso orario con: affaccio su area scoperta sub 1, sub 155, sub 29, sub 154; il mappale 573 sub. 17 al piano interrato confina da nord ed in senso orario con: sub 2, sub 18, sub 16.

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 07.08.2006 n. 97619 di rep. del Notaio dr. Acconcia Oleg Nicola di Treviso (TV), trascritto il 17.08.2006 ai nn. 43301/24998 (**allegato 2**).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 05.11.2021, data di trascrizione del pignoramento, le sotto elencate formalità:

A - TRASCRIZIONI

1- Trascrizione in data 05.11.2021 ai nn. 44715/30907;
a favore: Amco-Asset Management Company S.p.A. - Napoli;
contro: Epale Peter;
titolo: verbale di pignoramento immobiliare del 19.10.2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione in data 17.08.2006 ai nn. 43302/11218;
a favore: Veneto Banca S.C.p.A. - Montebelluna (TV);
contro: Epale Peter;
titolo: ipoteca volontaria rep. 97620 in data 07.08.2006 Notaio Acconcia Oleg Nicola.

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 "Residence Bidasio" e da autorimessa al piano interrato.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato in Comune di Nervesa della Battaglia (TV), località



Bidasio, in Via Francesco Vezzi, ad una distanza di m. 3.500 circa dal capoluogo, dove sono ubicati i principali servizi pubblici e privati, e ad una distanza di m. 1.500 circa da Ponte della Priula, frazione del Comune di Susegana.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale (*allegato 3*), la costruzione dell'immobile condominiale risale agli anni 2001-2003.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il prospetto principale del fabbricato condominiale (sud-est) è rivolto verso Via Vezzi e verso scoperto adibito a verde e parcheggio, il prospetto nord-ovest è rivolto verso Via Vezzi, scoperto adibito a verde e parcheggio e verso altri fabbricati abitativi.

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

Tipologia e composizione: il condominio è costituito da 9 blocchi che comprendono n. 61 unità abitative disposte ai piani terra, e primo, n. 65 autorimesse e n. 8 magazzini al piano interrato, n. 6 posti auto scoperti, un ufficio ed un esercizio commerciale.

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 dall'esecutato con la famiglia.



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

573 SUB. 153.

LIVELLO DI PIANO: piano primo

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso-soggiorno-pranzo: mq. 23

- balcone 1: mq. 4,65

- disimpegno: mq. 4,80

- bagno: mq. 6,20

- camera singola: mq. 9

- camera doppia: mq. 17,50

- balcone 2: mq. 6

Superficie utile complessiva (balconi esclusi): mq. 60,50.

Superficie lorda complessiva piano primo (balconi esclusi) mq. 72.

L' ALTEZZA dei vani è di m. 2,70.

Le FINITURE risultano di ordinaria fattura, con pavimenti in parquet di legno nelle due camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali. Tinteggiatura delle pareti a tempera, ad esclusione del bagno e dell'angolo cottura che hanno rivestimento in piastrelle.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno 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 presente nel bagno, con caloriferi a muro.

Impianto elettrico: in normali condizioni di manutenzione.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. Il



bagno è dotato di vasca, lavabo, tazza wc, bidet, attacchi per lavatrice.

Impianto fognario con recapito finale in fognatura pubblica.

E' presente inoltre un **impianto di climatizzazione**.

Si evidenzia uno STATO DI CONSERVAZIONE mediocre, con abbondante presenza di muffa in particolare sulle pareti esposte a nord e con necessità di manutenzione dei serramenti esterni.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPPALE N. 573 SUB. 17 (AUTORIMESSA SINGOLA).

Il lotto comprende anche un' autorimessa al piano interrato, di mq. 18,50 di superficie utile e altezza pari a m. 2,60. L' unità immobiliare ha accesso internamente attraverso vano scala comune sub 29 ed esternamente attraverso rampa ed area di manovra sub 2. L' autorimessa è dotata di portone basculante metallico, pavimento in cemento ed 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 C2, di cui all' art. 25 delle Norme Tecniche Operative.

PRATICHE EDILIZIE

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

- Concessione Edilizia n. 238/1996 del 09.03.2001 per realizzazione di fabbricato per n. 32 unità residenziali, n. 1 unità commerciale, n. 2 unità



direzionali, con costruzione di strada e sistemazione esterna;

- Comunicazione inizio lavori prot. 5790 del 24.05.2001;

- C.E. n. 9359/01 del 19.07.2002 - variante in corso d'opera alla C.E. n. 238/1996;

- Permesso di costruire n. 12615/03 del 05.11.2003 - variante di assestamento finale alla C.E. n. 238/1996;

- Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale prot. n. 15641 del 09.02.2004;

- Certificato di agibilità n. 238/1996 in data 09.02.2004.

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 degli immobili in oggetto corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali.

5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale Agenzia Priula snc di De Nardi Piersilvio e Pettenò Alessandro, Via IV Novembre - Ponte della Priula (TV), è emerso che la posizione debitoria a carico dell'esecutato nei confronti del condominio, riferita all'esercizio 2020-2021, ammontava ad € 4.398,46 (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.

Sono stati individuati in particolare due comparabili di pari categoria catastale (A/2) e di pari età, ubicati entrambi in Via Francesco Vezzi:

- comparabile 1 di superficie commerciale pari a mq. 81, compresa autorimessa al piano interrato, compravenduto a gennaio 2021 per un prezzo di € 60.000,00, pari ad un prezzo unitario € 740,00/mq.;
- comparabile 2 di superficie commerciale pari a mq. 76, comprese autorimessa al piano interrato ed area scoperta di pertinenza esclusiva, compravenduto a settembre 2022 per un prezzo di € 68.000,00, pari ad un prezzo unitario € 895,00/mq.

E' stata eseguita inoltre una ricerca dei valori immobiliari O.M.I.



(Osservatorio mercato immobiliare) dell'Agencia delle Entrate, relativi alla zona OMI R1 (extraurbana) del Comune di Nervesa della Battaglia, che ha permesso di individuare per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione (unico dato disponibile) prezzi medi unitari di mercato variabili da € 820/mq. ad € 880/mq.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui la consistenza, l'ubicazione, la vetustà e lo stato di conservazione, si ritiene che al *subject* possa essere attribuito il più probabile valore unitario di € 820,00/mq., determinato mediando il prezzo unitario delle compravendite individuate.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - sez. C fgl. 5 - mapp. n. 573 sub 153).

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. 72 - rapporto mercantile 1,00

- balconi mq. 10,65 - rapporto mercantile 0,30

Superficie commerciale: mq. $72 \times 1 + 10,65 \times 0,30 =$ mq. 75,20.

AUTORIMESSA SINGOLA (Catasto Fabbricati - sez. C fgl. 5 - mapp. n. 573 sub 17)

Superficie lorda rilevata: mq. 21 - rapporto mercantile 0,50.

Superficie commerciale: mq. 10,50.

Superficie commerciale complessiva del lotto: mq. 86.

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

€/mq. 820,00 x mq. 86 = € 70.520,00

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 70.500,00** in cifra tonda (**EURO SETTANTAMILA-CINQUECENTO/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 € 56.000,00 (EURO CINQUANTASEMILA).

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata la certificazione notarile (*allegato 5*) con l'indicazione delle formalità pregiudizievoli e della provenienza al ventennio. Si allegano inoltre le planimetrie catastali (*allegato 6.*)

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. Alessandro Romoli, a mezzo P.E.C.. Debitore: Epale Peter, a mezzo raccomandata postale a.r.. Custode giudiziario: I.V.G. Treviso, a mezzo P.E.C.).

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

Montebelluna (TV), 21.02. 2023



**L'esperto stimatore
dr. Gino Bolzonello**

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
2. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
3. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)
4. SCHEDA DEI COMPARABILI



5. CERTIFICAZIONE NOTARILE

6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

8. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

